

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 170/16.04.2024

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
- construire imobil P+1-2E - cazare turistică și comerț,
stațiunea Mamaia, zona Casino,
investitor Obreja Ioan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de
2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 81728/16.04.2024
- avizul Arhitectului șef nr. 76103/10.04.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 81801/16.04.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

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

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Obreja Ioan înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 162840/24.08.2023, completată cu adresele nr. 225871/21.11.2023 și nr. 76103/09.04.2024;

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 P+1-2E -

cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamaia, zona Cazino Nord, în suprafață de 135 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239373, înscris în cartea funciară nr. 239373 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Obreja Ioan și Obreja Mihaela conform actului de alipire autentificat sub nr. 804/08.04.2014 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel.

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, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Obreja Ioan, 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.

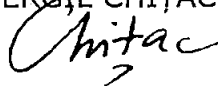
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

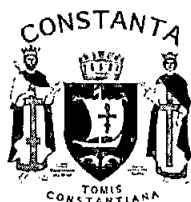
_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 81728/16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+1-2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Casino, investitor Obreja Ioan;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3115/07.12.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.12.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 219044/13.11.2023, avizul nr. 76103/10.04.2024 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 P+1-2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Casino, investitor Obreja Ioan.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 162840/24.08.2023 formulată de domnul Obreja Ioan, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Sălciilor nr. 67, completată cu adresele nr. 225871/21.11.2023 și nr. 76103/09.04.2024;
În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 76103 din 10.04.2024

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+1-2E - cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Casino;

Inițiator: Obreja Ioan

Proiectant: societatea All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Nejlă Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamaia, zona Casino Nord, în suprafață de 135 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239373, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Casino face parte din zona A – UTR1, poziția 51 – alimentație publică, cazare, comerț, servicii în imobile P+1-2E:



Extras PUZ – HCL nr. 121/2013

Localizare teren IE 239373

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **functiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping
- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru **turism stiintific si de afaceri** cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- **apartamente de vacanta, locuinte permanente** individuale si colective
- **functiuni pentru alimentatie publica:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- **functiuni de comert:** comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- **functiuni sportive :** terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- **functiuni de loisir:** instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita
- **functiuni de agrement:** cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- **functiuni de cultura:** centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru
- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)
- **servicii:** financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- **functiuni de sanatate:** dispensar, statii de salvare, farmacii
- **functiuni legate de culte:** biserica
- lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol
- **marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra**
- **functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare :** constructii si instalatii aferente
- **unitati cu destinatie speciala**
- **grupuri sanitare publice**
- **amenajari ale spatiului public:** strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- **spatii verzi si plantate de folosinta generala:** parc, gradina, scuar, fasii plantate
- **parcuri cu caracter tematic**
- **parcaje la sol si multietajate**
- **dotari si amenajari specifice functiunii de baza**
- **amplasarea de panouri publicitare**
- **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.**
- **functiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: functiuni mixte: spatii verzi, alei auto si pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
- amenajari pentru alimentatie publica 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI 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 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.
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente

ARTICOLUL 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. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.
- 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

ARTICOLUL 5 - 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.

ARTICOLUL 6 - 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.),

ARTICOLUL 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 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.

ARTICOLUL 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 Regulamentului General de Urbanism.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

Accese pietonale

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament,
 - b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare
- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**.
- 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
- va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe planșa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere.
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- este permisa realizarea de demisoluri
- in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat.
- 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.
- in statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament
- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.

- conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si Zona B, este limitata la 50m.
- conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor, in cele doua zona restrictionate marcate pe planșele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, calculata de la nivelul marii.
- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulativ, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

ARTICOLUL 11 - 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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

Spatii publice

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

Spatii private

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

ARTICOLUL 14 - 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.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- in cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de Reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se mentine
- in cazul propunerilor marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**.
- in cazurile speciale marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **90%**.
- in cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.
- in cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

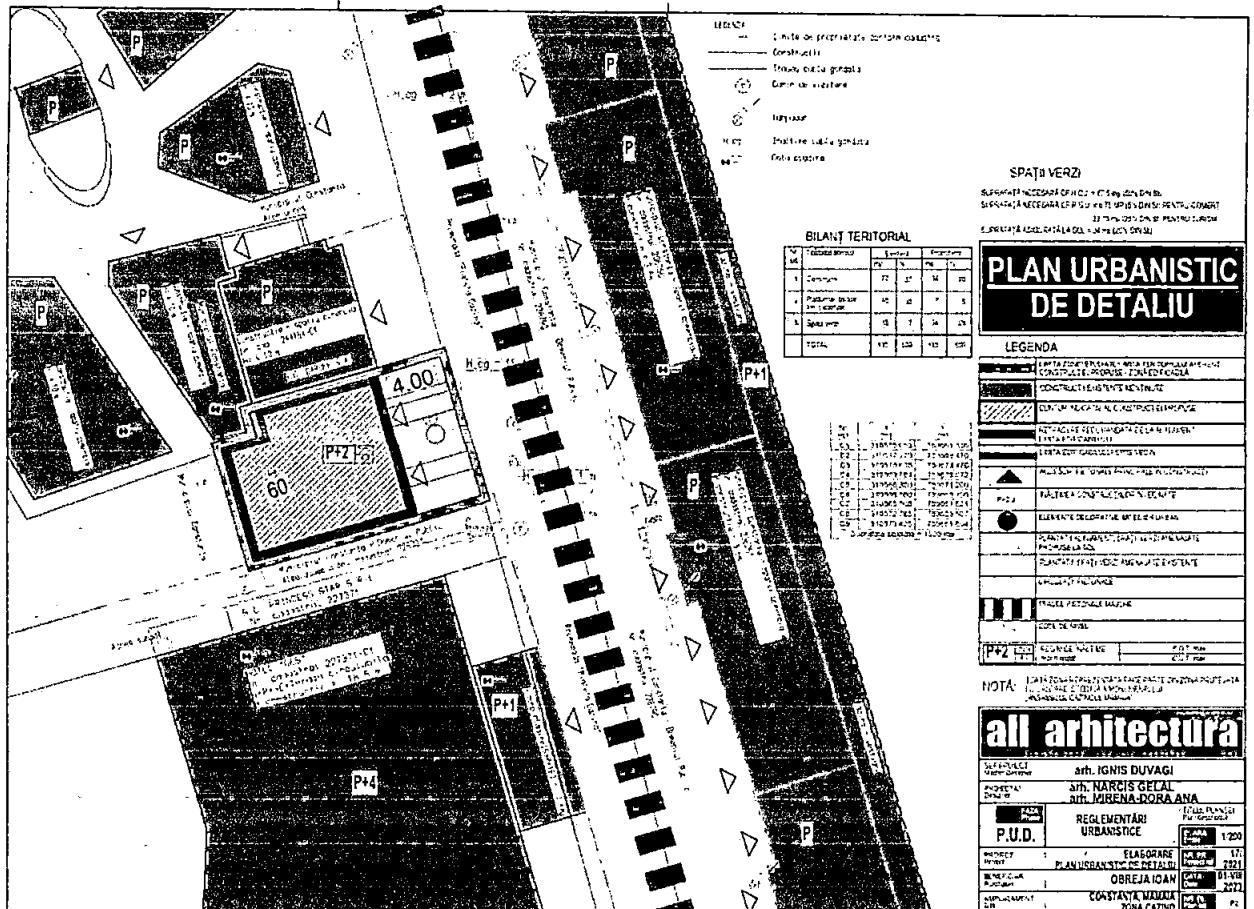
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este maxim **4**, raportat la suprafata UTR.

Anexa 1 – Tabel reglementări

Zona A			
Nr.	Zona / amplasament	Existent	Propus
51	Zona pieteta Cazino	Alim. publica, cazare, P+1+M	P+1-2E retras, Alim. publica, comerț, servicii, cazare

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea configurației pe terenul aflat în Constanța, stațiunea Mamaia, pe amplasamentul unui spațiu comercial existent, parter, a unui imobil cu funcțiuni principale de turism și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+1E+2Retras, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate a construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate, și în special cu ansamblul de clădiri ce constituie monumentul de patrimoniu în zona de protecție a căruie se află, și anume ansamblul **Cazino-Mamaia**, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001. Acesta este motivul pentru care a fost solicitată întocmirea documentației de urbanism de față.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, menținându-se utilizările permise.

Clădirea propusă se va amplasa aproximativ pe amplasamentul celei existente, păstrând retragerile față de aliniamentele de la promenadă și de la aleea pietonală de la sud. Spre promenadă se va lăsa între clădire și limita proprietății spațiu destinat circulației pietonale și amenajării de spații verzi. Dimensiunile terenului fiind reduse, construcția va avea un volum simplu, care va avea funcțiunile:

- cazare turistică la etaje,
- parter cu spațiu comercial, de servicii și/sau pentru alte activități conexe turismului la parter (recepție, agenție de turism, salon de mic dejun, alimentație publică, etc.). În spațiul rămas liber se vor amenaja terase pentru alimentație publică, alei pietonale sau spații verzi de folosință comună și/sau locuri de odihnă și agrement.

Se va permite construirea și în varianta unui imobil comun cu cel de pe proprietatea de la nord, cu accesuri și circulații interioare comune, cu acordul ambilor proprietari.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși **94 de mp**.

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 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **540 de mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, 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 podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la aleea pietonală de promenadă din est, imobilul se va amplasa retras cu 4,0m, iar etajul 2 se va retrage față de promenadă;
- față de limitele proprietății de la vest și sud, clădirea se poate amplasa alipit sau retras acolo unde vecin este domeniul public;
- față de limita proprietății de la nord, clădirea se poate amplasa alipit, cu calcanul rămas

vizibil tratat arhitectural până la construirea pe parcela învecinată sau se poate amplasa retras, cu respectarea codului civil și fără a lăsa calcane vizibile de pe aleea de promenadă, în cazul în care nu se construiesc împreună;

- față de limita proprietății cu parcela cu nr. cad. 205679 situată la vest, clădirea propusă va respecta articolele 612, 614 și 615 din Codul Civil, astfel încât să nu afecteze cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. cad. 205679
- clădirile pot avea balcoane în consolă de maximum 1,5m, dar care nu vor depăși aliniamentul cu mai mult de 1,50 față de limitele proprietății spre domeniul public și nu vor depăși limita proprietății spre alte proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;
- se va permite inclusiv construirea și în varianta unui imobil comun cu cel de pe proprietatea de la nord, cu nr.cad. 244154, cu accesuri, utilități și circulații interioare comune, cu acordul ambilor proprietari.
- față de limitele proprietății spre proprietățile private, clădirea nu poate avea console

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiilor dispuse spre promenadă sau spre aleea pietonală învecinată;
- accesul autoutilitarelor se poate face de pe promenadă, care este ocazional carosabilă în acest scop.

Regimul de înălțime este de maximum P+1E+2Retras, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de maximum 12,0 metri.

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

Parcelele din vecinătate dinspre nord se află în aceeași zonă de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime. Parcela dinspre sud, de vis-a-vis față de aleea pietonală, are un regim special, cu înălțime maximă permisă P+3-4, cu etajul 4 având suprafața de max. 50% din cea a etajului inferior. Această clădire - Hotel GES - fiind singulară (ca înălțime) pe această latură a promenadei din dreptul Ansamblului Cazino, este necesară o armonizare volumetrică cu construcțiile din vecinătate, un prim pas foarte important fiind construirea imobilului propus prin documentația actuală.

Construcțiile imediat învecinate spre nord având un aspect decăzut - mediocru din punct de vedere al stării materialelor de construcție și de finisaj utilizate, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural discret, cu finisaje de calitate, durabile, care să se constituie în model pentru reabilitarea întregii zone.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Construcția va fi în stil contemporan, adecvat pentru litoral, cu 3 fațade tratate arhitectural, acoperire în terasă, cu marcarea orizontalei și finisaje exterioare cu tencuieală de luloare albă.

Aspectul construcției propuse va fi coordonat cu cel al clădirii propuse pe lotul învecinat de la nord, în vederea obținerii unui ansamblu unitar stilistic.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)

Se mențin reglementările P.U.Z. aprobat, cu următoarele recomandări:

- față de aliniamentul la promenadă, se recomandă ca imobilele principale să se amplaseze la distanță de cca 4,0 metri;
- regimul de înălțime = $P+1E+2R$ Retras, înălțimea maximă la cornișă = 12,0 metri.
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 70% C.U.T. maxim = 4,0

P.U.D. nu poate modifica indicatorii urbanistici stabiliți de P.U.Z.. Se estimează un POT maxim posibil de 70% și un CUT maxim posibil, corespunzător regimului de înălțime, de 2,2.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 135 mp din care:

Suprafața construită maximă la sol = 94 mp

Suprafața de spațiu verde = 34 mp (25% din teren)

Suprafață pentru circulații = 7 mp

Notă: Suprafața construită pentru calculul CUT se va calcula conform Legii 350/2001 a Urbanismului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.09.2023** s-au stabilit următoarele:

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

Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în perioada 18.10.2023 – 13.11.2023.

Prin adresa nr. 225871/21.11.2023 au fost prezentată documentația revizuită urmare a desfășurării procedurii de consultare a publicului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **23.11.2023** s-a propus avizarea documentației prezentate, cu condiția revizuirii prevederilor din Memoriul aferent PUD referitoare la funcțiunile admise, retragerile construcțiilor față de limitele laterale și posterioare, regimul de înălțime, volumetrie.

Completările au fost prezentate prin adresa nr. 76103/09.04.2024.

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. 3115/07.12.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.12.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape above a horizontal line.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **functiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping
- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru **turism stiintific si de afaceri** cu caracter permanent: hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- **apartamente de vacanta, locuinte permanente** individuale si colective
- **functiuni pentru alimentatie publica:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- **functiuni de comert:** comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- **functiuni sportive :** terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- **functiuni de loisir:** instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita
- **functiuni de agrement:** cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- **functiuni de cultura:** centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru
- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)
- **servicii:** financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- **functiuni de sanatate:** dispensar, statii de salvare, farmacii
- **functiuni legate de culte:** biserica
- **lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol**
- **marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra**
- **functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare :** constructii si instalatii aferente
- **unitati cu destinatie speciala**
- **grupuri sanitare publice**
- **amenajari ale spatiului public:** strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- **spatii verzi si plantate de folosinta generala:** parc, gradina, scuar, fasii plantate
- **parcuri cu caracter tematic**
- **parcaje la sol si multietajate**
- **dotari si amenajari specifice functiunii de baza**
- **amplasarea de panouri publicitare**
- **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.**
- **functiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: functiuni mixte: spatii verzi, alei auto si pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
- amenajari pentru alimentatie publica 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI 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 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.
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente

ARTICOLUL 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. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire
- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica.
- autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele.
- 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

ARTICOLUL 5 - 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 supraterrane 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 **distanța 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.

ARTICOLUL 6 - 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.),

ARTICOLUL 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 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.

ARTICOLUL 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 Regulamentului General de Urbanism.
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

Accese pietonale

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament,
 - b) solicitantul va concesiona sau va achizitiona spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare
- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, **HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**.
- 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
- va fi incurajata amenajarea de spatii de parcare supraterrane etajate acolo unde terenul permite.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe planșa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere.
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.
- este permisa realizarea de demisoluri
- in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat.
- 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.
- in statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament
- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor

- conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, înălțimea maximă a clădirilor, în zona A și Zona B, este limitată la 50m.
- conform avizului Ministerului Aparării Naționale, înălțimea maximă a clădirilor, în cele două zone restricționate marcate pe planșele de Reglementări urbanistice, este limitată la 39m, calculată de la nivelul mării.
- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ, regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.
- 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 (reabilitare 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

ARTICOLUL 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.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- 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 de funcțiune.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

Spații publice

- amenajarea sau reamenajarea **spațiilor verzi existente sau noi** se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața stațiilor.
- mobilierul urban amplasat în spațiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană a întregii stații.

Spații private

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu **1 arbore/100 mp**.
- Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese,
- în spațiile publice și în spațiile private, pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sunt permise:
 - amplasarea panourilor publicitare
 - construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții
 - corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente
 - amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente
 - organizări de evenimente în perioada sezonului estival

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- **imprejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante în ghiveci**

- În toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un **soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă**, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite patrunderea vegetației. **Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de**

1,8 m. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- in cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de Reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se mentine

- in cazul propunerilor marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**.

- in cazurile speciale marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **90%**.

- in cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

- in cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezulat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este maxim **4**, raportat la suprafata UTR.

Anexa 1 – Tabel reglementări

Zona A			
Nr.	Zona / amplasament	Existent	Propus
51	Zona piateta Cazino	Alim.publica, cazare, P+1+M	P+1-2E retras, Alim. publica, comert, servicii, cazare

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3115/07.12.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 06.12.2024), 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. 201388/18.10.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 18.10.2023-01.11.2023);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Lictă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 4 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 192585/05.10.2023 și a adresei SPIT nr. R-T81479/09.10.2023.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică a fost transmisă o adresă care vizează reglementările propuse :

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-209463/30.10.2023 formulată de Ioniță Gabriel Ioniță Paulina, Furtună Mihaela	Petenții, coproprietari ai imobilului învecinat (nr. cadastral 205679), transmit obiecțiuni privind propunerile PUD, fiind vizate următoarele aspecte: - existența unei neconcordanțe de poziționare între situația reală din teren și planul cadastral, din documentația PUD, fiind afectată proprietatea peteților;

- se solicită îndreptarea erorii din planuri, în propunerea PUD exitând o suprapunere peste cornișa clădirii învecinate aparținând petenților (nr. cadastral 205679);
 - în documentația PUD se specifică în mod eronat că restul terenurilor vecine amplasamentului aparțin municipalității;
 - clădirea propusă va umbri proprietatea petenților pe parcursul a trei sferturi din timpul zilei;
 - propunerea actuală pentru care nu sunt specificate avizele obținute, se suprapune peste canalizarea, căminul de alimentare cu apă și peste cablul de electricitate ce alimentează proprietatea petenților.
- Se atașează fotografii pentru susținerea obiecțiilor.

Prin răspusul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- PUD a fost elaborat pe baza planului de amplasament avizat de O.C.P.I., elaboratorul neavând competențe de modificare a acestuia;
 - Se vor completa și modifica precizările despre retrageri, cu respectarea art. 612, 614 și 615 din Codul civil și poziționarea clădirii astfel încât să nu afecteze cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. cadastral 205679;
 - Se va completa documentația cu menționarea vecinătății cu proprietatea petenților, nr. cadastral 205679;
 - Cap. 3.11 se va completa cu echiparea existentă, conform avizelor emise de RAJA SA, E-Distribuție, Distrigaz Sud Rețele, Orange Communications și RCS RDS SA;
 - Pentru imobilul cu nr. cadastral 205679-C1, ce are funcțiunea de comerț, obligativitatea însoririi nu este reglementată de norme în vigoare. În prezent imobilul primește însorire numai dinspre vest, iar construcția propusă prin PUD nu modifică acest fapt.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 219044/13.11.2023.

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. 164371/28.08.2023 conform răspunsului formulat în data de 12.09.2023.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul aflat în Constanța, stațiunea Mamaia, pe amplasamentul unui spațiu comercial existent, parter, a unui imobil cu funcțiuni principale de turism și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+1E+2R, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate construcției

parter (recepție, agenție de turism, salon de mic dejun, alimentație publică, etc.). În spațiul rămas liber se vor amenaja terase pentru alimentație publică, alei pietonale sau spații verzi de folosință comună și/sau locuri de odihnă și agrement.

Se va permite construirea și în varianta unui imobil comun cu cel de pe proprietatea de la nord, cu accesuri și circulații interioare comune, cu acordul ambilor proprietari.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși **94 de mp**.

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 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **540 de mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, 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 podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la alea pietonală de promenadă din est, imobilul se va amplasa retras cu 4,0m, iar etajul 2 se va retrage față de promenadă;
- față de limitele proprietății de la vest și sud, clădirea se poate amplasa alipit sau retras acolo unde vecin este domeniul public;
- față de limita proprietății de la nord, clădirea se poate amplasa alipit, cu calcanul rămas vizibil tratat arhitectural până la construirea pe parcela învecinată sau se poate amplasa retras, cu respectarea codului civil și fără a lăsa calcane vizibile de pe alea de promenadă, în cazul în care nu se construiesc împreună;
- față de limita proprietății cu parcela cu nr. cad. 205679 situată la vest, clădirea propusă va respecta articolele 612, 614 și 615 din Codul Civil, astfel încât să nu afecteze cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. cad. 205679
- clădirile pot avea balcoane în consolă de maximum 1,5m, dar care nu vor depăși aliniamentul cu mai mult de 1,50 față de limitele proprietății spre domeniul public și nu vor

depăși limita proprietății spre alte proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;

- se va permite inclusiv construirea și în varianta unui imobil comun cu cel de pe proprietatea de la nord, cu nr.cad. 244154, cu accesuri, utilități și circulații interioare comune, cu acordul ambilor proprietari.

- față de limitele proprietății spre proprietățile private, clădirea nu poate avea console

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiunilor dispuse spre promenadă sau spre aleea pietonală învecinată;

- accesul autoutilitarelor se poate face de pe promenadă, care este ocazional carosabilă în acest scop.

Regimul de înălțime este de maximum P+1E+2Retras, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de maximum 12,0 metri.

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

Parcelele din vecinătate dinspre nord se află în aceeași zonă de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime.

Parcela dinspre sud, de vis-a-vis față de aleea pietonală, are un regim special, cu înălțime maximă permisă P+3-4, cu etajul 4 având suprafața de max. 50% din cea a etajului inferior. Această clădire - Hotel GES - fiind singulară (ca înălțime) pe această latură a promenadei din dreptul Ansamblului Cazino, este necesară o armonizare volumetrică cu construcțiile din vecinătate, un prim pas foarte important fiind construirea imobilului propus prin documentația actuală.

Construcțiile imediat învecinate spre nord având un aspect decăzut - mediocru din punct de vedere al stării materialelor de construcție și de finisaj utilizate, se urmărește crearea unor imobile de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural discret, cu finisaje de calitate, durabile, care să se constituie în model pentru reabilitarea întregii zone.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Construcția va fi în stil contemporan, adecvat pentru litoral, cu 3 fațade tratate arhitectural, acoperire în terasă, cu marcarea orizontalei și finisaje exterioare cu tencuiele de luloare albă.

Aspectul construcției propuse va fi coordonat cu cel al clădirii propuse pe lotul învecinat de la nord, în vederea obținerii unui ansamblu unitar stilistic.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)

Se mențin reglementările P.U.Z. aprobat, cu următoarele recomandări:

- față de aliniamentul la promenadă, se recomandă ca imobilele principale să se amplaseze la distanță de cca 4,0 metri;
- regimul de înălțime = P+1E+2Retras, înălțimea maximă la cornișă = 12,0 metri.
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 70% C.U.T. maxim = 4,0

P.U.D. nu poate modifica indicatorii urbanistici stabiliți de P.U.Z.. Se estimează un POT maxim posibil de 70% și un CUT maxim posibil, corespunzător regimului de înălțime, de 2,2.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 135 mp din care:

Suprafața construită maximă la sol = 94 mp

Suprafața de spațiu verde = 34 mp (25% din teren)

Suprafață pentru circulații = 7 mp

Notă: Suprafața construită pentru calculul CUT se va calcula conform Legii 350/2001 a Urbanismului.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare tridimensională
- documentar fotografic
- desfășurate front - existent și propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3115/07.12.2022 (valabil până la 06.12.2024)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 219044/13.11.2023.

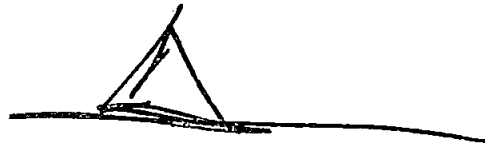
Avize :

- aviz RAJA nr. 376/26.07.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 16562364/10.03.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 25.950-318.523.598/02.03.2023
- aviz Orange nr. 124/06.03.2023
- aviz RCS&RDS nr. 768/15.03.2023

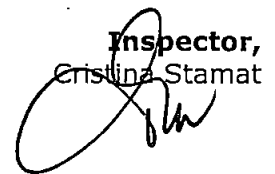
- notificare asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 5237R/15.05.2023
- aviz Comisia de circulatie nr. 213/04.05.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 217/U/17.03.2023
- aviz Ministerul Turismului si Antreprenoriatului nr. 72/29.03.2023
- proces verbal de recepție OCPI nr. 434/03.02.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 403/01.03.2023.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+1-2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino, investitor Obreja Ioan.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Casino – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Nejla Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, cu următoarele recomandări: - detalieri în cadrul memoriului a prevederilor privind aspectului exterior al clădirilor (în acord cu Avizul DJCC , ex: tipul de acoperire, culori etc). O parte sunt precizate pe planșa cu desfășurările de front, dar ar trebui menționate și în partea scrisă. - reglementarea retragerii etajului 2 (de unde și cu cât ?) - stabilirea retragerii de la aliniamentul promenadei, cu caracter obligatoriu nu cu titlu de recomandare - corelarea CUT maxim cu POT și Rh admise (valoarea 4 nu poate fi atinsă nici pentru POTmax=70% și Rh=P+1-2) - limitarea ieșirii în consolă peste domeniul public - evaluarea impactului amplasării unui calcan de 12metri la cca.4metri față de fațada cu ferestre a hotelului GES, chiar dacă sunt respectate normele de însorire. Recomand ca posibilitatea autorizării Rh max propus să fie condiționată de construirea simultană pe ambele parcele, în caz contrar Rh să se mențină Parter cu utilizare comercială/alimentație publică.
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 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+1-2E retras ? – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Nejlă Duvagi

Fiind un PUD, în condițiile în care se respecta prevederile documentației de rang superior (PUZ), nu pot decât să mă refer la problemele pe care le vedem în cazul altor construcții realizate în frontul de Vest al promenadei:

- Natura activităților a contribuit la creșterea conflictelor de utilizare a terenurilor în zona imediat limitrofa;
- Creșterea presiunii asupra spațiilor de parcare existente, în lipsa unor rezerve de teren pentru extinderea acestora;
- Schimbarea radicală (nu în bine) a peisajului în zona.

Având în vedere cele de mai sus, rămâne la decizia DU să aprecieze beneficiul social în interes public (în termeni de prestigiu și atractivitate a zonei) ca urmare a activităților propuse precum și a raportului optim între suprafața construită/desfasurată și suprafața lotului – în limitele prevăzute prin PUZ (40 – 70%).

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbană 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 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Casino – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Nejlă Duvagi

	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





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 23.11.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Nejla Duvagi

	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 Brândușa Cazacu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Casino – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

Fara observatii la nivel de PUD.

Reiterez nevoia unui nou PUZ pentru statiunea Mamaia prin care sa se reduca numarul si intensitatea conflictelor de utilizare a terenurilor generate in principal de utilizarile admise stabilite prin PUZ existent, inclusiv in zona aferenta promenadei.

	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 21.09.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	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	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	Respectarea HCL aprobat
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	
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. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrearea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	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.)		OK

Arh. Radu Cornescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	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

de acord,



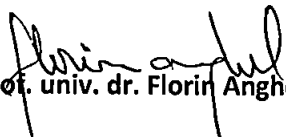
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 21.09.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

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


Prof. univ. dr. Florin Anghel

Ne am observati.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 21.09.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire imobil P+2E – cazare turistică și comerț, stațiunea Mamaia, zona Cazino – etapa demarare consultare publică
Inițiator	Obreja Ioan
Elaborator	arh. Ignis Duvagi

	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 Brândușa Cazacu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 219044/13.11.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil P+2E - cazare turistică și comerț, Stațiunea Mamaia, Zona Casino, nr. cadastral 239373".

INIȚIATORI: Obreja Ioan

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

În data de 18.10.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil P+2E - cazare turistică și comerț, Stațiunea Mamaia, Zona Casino, nr. cadastral 239373", depunând planul de situație cu numere poștale și declarația de vecinătăți în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 201388/18.10.2023 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 (18.10.2023-01.11.2023) conform solicitării nr. 201390/18.10.2023.

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

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

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

Au fost emise 4 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 219044/13.11.2023



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

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 192583/05.10.2023 și a datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 192585/05.10.2023, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T81479/09.10.2023.

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

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-209463/30.10.2023 formulată de Ioniță Gabriel Ioniță Paulina, Furtună Mihaela	Petenții, coproprietari ai imobilului învecinat (nr. cadastral 205679), transmit obiecțiuni privind propunerile PUD, fiind vizate următoarele aspecte: - existența unei neconcordanțe de poziționare între situația reală din teren și planul cadastral, din documentația PUD, fiind afectată proprietatea peteților; - se solicită îndreptarea erorii din planuri, în propunerea PUD exitând o suprapunere peste cornișa clădirii învecinate aparținând petenților (nr. cadastral 205679); - în documentația PUD se specifică în mod eronat că restul terenurilor vecine amplasamentului aparțin municipalității; - clădirea propusă va umbri proprietatea petenților pe parcursul a trei sferturi din timpul zilei; - propunerea actuală pentru care nu sunt specificate avizele obținute, se suprapune peste canalizarea, căminul de alimentare cu apă și peste cablul de electricitate ce alimentează proprietatea



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 219044/13.11.2023



	petenților. Se atașează fotografiile pentru susținerea obiecțiilor.
--	---

Sesizarea primită în perioada consultării publicului este anexată în copie prezentului raport.

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

Prin e-mail înregistrat sub nr. 213198/02.11.2023, au fost înaintate către elaboratorul Planului Urbanistic de Detaliu – SC ALL ARHITECTURA SRL - arh. Ignis Duvagi, observațiile primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsul elaboratorului PUD - SC ALL ARHITECTURA SRL - arh. Ignis Duvagi, la aspectele tehnice invocate în sesizare, anexat în copie prezentului raport, a fost înaintat către petenți prin e-mail nr. R209463/13.11.2023.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- PUD a fost elaborat pe baza planului de amplasament avizat de O.C.P.I., elaboratorul neavând competențe de modificare a acestuia;
- Se vor completa și modifica precizările despre retrageri, cu respectarea art. 612, 614 și 615 din Codul civil și poziționarea clădirii astfel încât să nu afecteze cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. cadastral 205679;
- Se va completa documentația cu menționarea vecinătății cu proprietatea peteților, nr. cadastral 205679;
- Cap. 3.11 se va completa cu echiparea existentă, conform avizelor emise de RAJA SA, E-Distribuție, Distrigaz Sud Rețele, Orange Communications și RCS RDS SA;
- Pentru imobilul cu nr. cadastral 205679-C1, ce are funcțiunea de comerț, obligativitatea însoțirii nu este reglementată de norme în vigoare. În prezent imobilul primește însoțire numai dinspre vest, iar construcția propusă prin PUD nu modifică acest fapt.

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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 219044/13.11.2023



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

Nu este cazul.

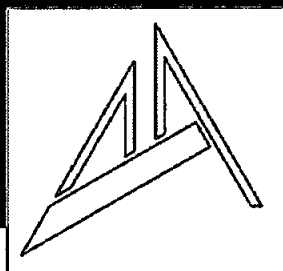
Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'L' followed by a horizontal line.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' and 'Stăiculescu'.



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu**
- amplasament: **Constanța, Mamaia, zona Cazino**
- inițiator (beneficiar): **Obreja Ioan**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **februarie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul aflat în Constanța, stațiunea Mamaia, pe amplasamentul unui spațiu comercial existent, parter, a unui imobil cu funcțiuni principale de turism și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+1E+2Retras, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate, și în special cu ansamblul de clădiri ce constituie monumentul de patrimoniu în zona de protecție a căruie se află, și anume **ansamblul Cazino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001**. Acesta este motivul pentru care a fost solicitată întocmirea documentației de urbanism de față.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.G. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 121 din 24.05.2013, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale, reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare

de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 239373, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este curți, construcții. Pe parcelă se află o construcție parter, cu funcțiunea de spațiu comercial. **Suprafața terenului este de 135 mp.**

Conform certificatului de urbanism 3115 din 07.12.2022, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este corespunzătoare Zonei A, UTR 8, pct 51 – alimentație publică, cazare, comerț, servicii.

Se admit:

- funcțiuni de turism;
- apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni pentru alimentație publică;
- loisir;
- funcțiuni de comerț;
- funcțiuni sportive;
- funcțiuni de agrement;
- funcțiuni de cultură;
- servicii;
- funcțiuni de sănătate;
- funcțiuni legate de culte.

Se admit cu condiționări:

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
- organizări de evenimente în perioada sezonului estival;
- extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de regulament.

Utilizări interzise:

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

traficul generat;

- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni, clădiri sau amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.

Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de reglementări al PUZ în vigoare și în tabelul-anexă din Regulamentul aferent pentru fiecare zonă, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise enunțate mai sus.

P.O.T. aprobat max. = 40-70%

C.U.T. aprobat max. = 4/UTR.

Rh aprobat = maxim P+1E+2Retras. Este permisă realizarea de subsoluri, demisoluri.

Conform art. 32. alin. 5 a Legii 350/2001 a Urbanismului, prin PUD se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Indicatorii urbanistici se mențin așa cum au fost stabiliți prin P.U.Z., aceasta fiind documentația urbanistică de rang superior aflată în valabilitate.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare de cca 1,5% dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul carosabil nu este posibil pe acest teren, nefiind adiacent la nicio circulație carosabilă publică. Terenului este deschis doar la circulații publice pietonale, astfel: 15,05 metri la aleea pietonală adiacentă pe latura de sud, respectiv 9,23 metri la promenadă, adiacentă pe latura de est. Acestea au lățimi de 2,3 metri, respectiv 10 metri.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este construit și amenajat, având două corpuri de clădire cu suprafață totală de 77 de mp la sol, precum și diverse trotuare și platforme pietonale. Spațiile verzi prezente sunt în suprafață de 9,8 mp.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord – proprietate privată, cu număr cadastral 244154 și parțial proprietate privată IE 205679;
- la est – domeniu public - promenada;
- la sud – domeniu public - alee pietonală;
- la vest – domeniu public - spațiu verde și parțial proprietate privată IE 205679.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

Parcela are dimensiunile: lățime de cca. 9,2 metri și lungime de cca. 15 metri. Suprafața este de 135 mp. Conform cadastrului, construcțiile de pe teren sunt următoarele:

- corp C1 - 54 mp
- corp C2 - 23 mp

S construită totală = 77 mp P.O.T. existent = 57% C.U.T. existent = 0,57

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Zona se află în centrul stațiunii Mamaia, între Cazino și Castel (fostul Palat Regal). Clădirile de pe teren fac parte din zona Piațeta Cazino, conform certificatului de urbanism. În vecinătate se află, spre sud și est, o serie de localuri de alimentație publică și spații comerciale și un hotel, iar spre nord, fostul complex de hotel și restaurant Albatros (club Crash). Arhitectura zonei este variată, parțial rustică și parțial modernă, cu caracter neunitar și greu de asociat monumentului de arhitectură în zona de protecție a căruia sunt situate, și anume Ansamblul Cazioul Mamaia.

3.5. *Destinația clădirilor*

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la N – spații comerciale;
- la E – spațiile comerciale Cazino;
- la V – spațiu verde;
- la S – cazare turistică, spații comerciale și de alimentație publică.

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

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 135 de mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice. Parcele învecinate la nord (IE244154) și cea din colțul de nord-vest (IE205679) sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Restul terenurilor vecine aparțin municipalității.

3.7. *Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare*

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prăfoasă + argilă.

3.8. *Accidente de teren, adâncimea apei subterane*

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la vest la est de cca. 1,5%.

Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă, nu s-a pus în evidență apa freatică.

3.9. *Parametri seismici caracteristici zonei*

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0.16$ g.

3.10. *Analiza fondului construit existent*

Terenul care face obiectul P.U.D. este construit. Clădirile existente au structuri semidurabile, din cadre metalice și, local, zidărie, ce necesită lucrări anuale de întreținere,

aflăte în general în stare medie de degradare.

3.11. Echiparea existentă

3.11.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului nr. 376/2023 eliberat de RAJA S.A. Constanța, pe promenada Piațeta Cazino există conductele de distribuție apă Dn.250mm PEHD, Dn.110 mm PEHD.

Presiunea apei în zonă este 1,2 atm.

În prezent imobilul se alimentează cu apă printr-un bransament comun Dn.32mm PEHD, contorizat cu apometru Dn.15mm, conectat în conducta de distribuție apă Dn.160mm PEHD.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

Conform avizului nr. 376/2023 eliberat de RAJA S.A. Constanța, pe amplasamentul studiat există colectorul menajer Dn.300mm AZB și rețele interioare de canalizare. La limita amplasamentului există colectorul menajer Dn.315 mm PVC-KG.

Pe promenada Piațeta Cazino există colectorul menajer Dn.300mm CERAMICĂ VITRIFICATĂ.

Evacuarea apelor uzate menajere se face prin intermediul unei rețele interioare de canalizare, cu deversare în căminul de vizitare Cve1 existent pe colectorul menajer Dn.200mm PVC-KG, subdimensionat.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe teren există bransament la rețeaua din zonă, respectiv la cablul LES 20kV situat în apropiere, la promenadă.

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 16562364 din 10/03/2023 emis de E-Distribuție Dobrogea, traseele rețelelor electrice sunt figurate informativ pe planul anexat avizului (cablul LES 20KV la promenadă).

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului nr. 25.950-218.523.598/02.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele SRL pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție.

3.11.5. Telecomunicații

Conform avizului nr. 124/6.03.2023, Orange Communications are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații în zona de interes.

Conform avizului nr. 768/15.03.2023 emise de RCS RDS, în zona studiată există rețea de telecomunicații aflată în proprietatea RCS&RDS S.A.

4. Reglementări

4.1. *Obiectivele noi solicitate prin tema-program*

Obiectul principal al P.U.D. de față este crearea oportunității de realizare a unei clădiri în consonanță cu ansamblul Cazino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001, conform prevederilor P.U.Z. aprobat. De asemenea, urmărește realizarea unei armonizări volumetrice și de aspect arhitectural cu construcțiile situate în vecinătate de-a lungul promenadei, făcând o trecere de la nivelul de înălțime de S+P+4E (cca. 19 metri) al hotelul vecin din sud, la cel de Parter (cca. 4 m) al spațiilor comerciale din nord.

Activitățile principale vor fi de cazare turistică și comerț.

Activitățile secundare se mențin în limitele celor permise: locuire de vacanță, hostel, spații pentru activități cultural-educative, alimentație publică, servicii, puncte sanitare, birouri.

În urma consultării publice, referitor la proprietatea d-lui Ioniță Gabriel, nr. Cad. 205679, clădirea propusă nu va depăși limita terenului spre parcela cu nr. Cad. 205679 sub nicio formă, pe toată înălțimea ei. De asemenea, se vor respecta art. 612, 614 și 615 din Codul Civil, iar poziționarea clădirii pe teren se va realiza astfel încât să nu fie afectată cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. Cadastral 205679.

4.2. *Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, menținându-se utilizările permise.

Clădirea propusă se va amplasa aproximativ pe amplasamentul celei existente, păstrând retragerile față de aliniamentele de la promenadă și de la aleea pietonală de la sud. Spre promenadă se va lăsa între clădire și limita proprietății spațiu destinat circulației pietonale și amenajării de spații verzi. Dimensiunile terenului fiind reduse, construcția va avea un volum simplu, care va avea funcțiunile:

- cazare turistică la etaje,
- parter cu spațiu comercial, de servicii și/sau pentru alte activități conexe turismului la parter (recepție, agenție de turism, salon de mic dejun, alimentație publică, etc.). În spațiul rămas liber se vor amenaja terase pentru alimentație publică, alei pietonale sau spații verzi de folosință comună și/sau locuri de odihnă și agrement.

Se va permite construirea și în varianta unui imobil comun cu cel de pe proprietatea de la nord, cu accesuri și circulații interioare comune, cu acordul ambilor proprietari.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși **94 de mp**.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **540 de mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, 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 podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la aleea pietonală de promenadă din est, imobilul se va amplasa retras cu 4,0m, iar etajul 2 se va retrage față de promenadă;
- față de limitele proprietății de la vest și sud, clădirea se poate amplasa alipit sau retras acolo unde vecin este domeniul public;
- față de limita proprietății de la nord, clădirea se poate amplasa alipit, cu calcanul rămas vizibil tratat arhitectural până la construirea pe parcela învecinată sau se poate amplasa retras, cu respectarea codului civil și fără a lăsa calcane vizibile de pe aleea de promenadă, în cazul în care nu se construiesc împreună;
- față de limita proprietății cu parcela cu nr. cad. 205679 situată la vest, clădirea propusă va respecta articolele 612, 614 și 615 din Codul Civil, astfel încât să nu afecteze cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. cad. 205679
- clădirile pot avea balcoane în consolă de maximum 1,5m, dar care nu vor depăși aliniamentul cu mai mult de 1,50 față de limitele proprietății spre domeniul public și nu vor depăși limita proprietății spre alte proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;
- se va permite inclusiv construirea și în varianta unui imobil comun cu cel de pe

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

proprietatea de la nord, cu nr.cad. 244154, cu accesuri, utilități și circulații interioare comune, cu acordul ambilor proprietari.

- față de limitele proprietății spre proprietățile private, clădirea nu poate avea console

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiunilor dispuse spre promenadă sau spre aleea pietonală învecinată;

- accesul autoutilitarelor se poate face de pe promenadă, care este ocazional carosabilă în acest scop.

Regimul de înălțime este de maximum P+1E+2Retras, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de maximum 12,0 metri.

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

Parcelele din vecinătate dinspre nord se află în aceeași zonă de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime. Parcela dinspre sud, de vis-a-vis față de aleea pietonală, are un regim special, cu înălțime maximă permisă P+3-4, cu etajul 4 având suprafața de max. 50% din cea a etajului inferior. Această clădire - Hotel GES - fiind singulară (ca înălțime) pe această latură a promenadei din dreptul Ansamblului Cazino, este necesară o armonizare volumetrică cu construcțiile din vecinătate, un prim pas foarte important fiind construirea imobilului propus prin documentația actuală.

Construcțiile imediat învecinate spre nord având un aspect decăzut - mediocru din punct de vedere al stării materialelor de construcție și de finisaj utilizate, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural discret, cu finisaje de calitate, durabile, care să se constituie în model pentru reabilitarea întregii zone.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Construcția va fi în stil contemporan, adecvat pentru litoral, cu 3 fațade tratate arhitectural, acoperire în terasă, cu marcarea orizontyalei și finisaje exterioare cu tencuieli de luloare albă.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Aspectul construcției propuse va fi coordonat cu cel al clădirii propuse pe lotul învecinat de la nord, în vederea obținerii unui ansamblu unitar stilistic.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Acces carosabil nu este prevăzut, deoarece parcela nu are ieșire la circulațiile carosabile publice. Accesurile pietonale se pot face pe toată lungimea laturii terenului dinspre promenadă, dar și de pe laturile de sud și de vest.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este relativ plat, iar construcțiile necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural - mare, plajă - prin deschiderea fațadelor către acesta. Sistemizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Construcțiile se vor autoriza cu respectarea regimului zonelor protejate, conform certificatului de urbanism:

- zona de protecție a monumentului „Ansamblul Cazinoul Mamaia”, arh. Victor Stephanescu, 1935, Cod CT-II-a-B-21001, conform Ordinului MCPN nr. 2460/05.08.2010, cu componentele: pavilion central, restaurant, cod CT-II-a-B-21001.01, corpuri laterale cu cabine, cod CT-II-a-B-21001.02, pod cu bar maritim, cod CT-II-a-B-21001.03.

Imobilul studiat se află la distanță de 10 de metri V față de monumentul menționat, pe frontul de vest al Promenadei Mamaia, și la peste 200 de metri distanță spre SE de fosta Vilă Regală, monument istoric cod CT-II-m-A-02896.

Construirea se condiționează de elaborarea acestui P.U.D., cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul

deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

Executarea lucrărilor de construire se va face în afara sezonului turistic.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătate se află funcțiuni de turism, agrement, comerț și alimentație publică aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și pe domeniul public/privat al primăriei.

Funcțiunile permise cuprind mai multe echipamente publice: sănătate, culte, sport – întreținere. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate;
- culte – spații de întruniri și meditație, birouri administrative;
- sport – săli și terenuri de sport acoperite sau descoperite, piscine, centre de întreținere;
- servicii – birouri administrative;
- comerț – unități de alimentație publică ce vor deservi funcțiunile principale (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant, etc), spații comerciale pentru vânzare en-detail pentru mărfuri alimentare sau nealimentare.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor respecta prevederile avizului de mediu și HGR 525/1996 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, conform funcțiunilor propuse pentru autorizare. Astfel, pentru funcțiuni mixte turistice și comerciale, este necesar să se asigure spațiu verde pe o suprafață de 50% din suprafața terenului, conform HCJ 152/2013.

Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de cazare ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului, recomandarea fiind de cca 25% în suprafața terenului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu

jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;

- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu plante cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

4.12. *Profiluri transversale caracteristice*

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se asigură de pe promenadă, pe minimum 3,5 metri lățime și 4,5 metri înălțime.

4.13. *Lucrări necesare de sistematizare verticală*

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. *Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)*

Se mențin reglementările P.U.Z. aprobat, cu următoarele recomandări:

- față de aliniamentul la promenadă, se recomandă ca imobilele principale să se amplaseze la distanță de cca 4,0 metri;
- regimul de înălțime = P+1E+2Retras, înălțimea maximă la cornișă = 12,0 metri.
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 70% C.U.T. maxim = 4,0

P.U.D. nu poate modifica indicatorii urbanistici stabiliți de P.U.Z.. Se estimează un POT maxim posibil de 70% și un CUT maxim posibil, corespunzător regimului de înălțime, de 2,2.

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.15.1. Alimentarea cu apă – se menține rețeaua existentă

4.15.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale: Așa cum este precizat în avizul nr. 376/2023 eliberat de RAJA S.A. Constanța, conform Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare "Apa-Canal Constanța" și în care își desfășoară activitatea operatorul RAJA SA, culoarele de teren de 3 m stânga-dreapta din axul colectoarelor menajere și a racordurilor menajere, ce reprezintă zonele de protecție și siguranță, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele). Rețeaua de canalizare existentă pe amplasament nu mai poate prelua debite suplimentare, de aceea pentru viitoarea construcție este necesară realizarea și avizarea unei documentații tehnice ce va cuprinde proiectarea și dimensionarea unui racord menajer corespunzător.

Vor fi prevăzute lucrări pentru preluarea apelor din rețelele existente pe amplasament și descărcarea lor în colectorul menajer Dn. 300Mm CERAMICĂ VITRIFICAT amplasat pe Promenada Piațeta Cazino. Documentația tehnică va fi unitară și pentru lotul vecin. Ulterior elaborării PUD, autorizația de construire se poate obține numai după avizarea și executarea lucrărilor de deviere în domeniul public a colectorului menajer existent pe amplasament, în baza unui proiect tehnic avizat de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA.

4.15.3. Alimentarea cu energie electrică -se menține rețeaua existentă. Conform avizului de amplasament favorabil nr. 16562364 din 10/03/2023 emis de E-Distribuție Dobrogea, executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistentă tehnică suplimentară din partea Zonei MT/KT Constanta. Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), se va solicita operatorului de distribuție E-Distribuție Dobrogea SA aviz tehnic de racordare.

4.15.4. Alimentarea cu gaze naturale - Conform avizului nr. 25.950-318.523.598/02.03.2023 emis de Distrigaz Sud Retele SRL, dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a

gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

4.15.5. Telecomunicații

Conform avizului nr. 124/6.03.2023, Orange Communications Orange Communications este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuare în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin fax;

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui proces verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Orange Communications, la predarea amplasamentului;

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate;

Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communicationas;

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange Communications datorită întreruperii furnizării serviciilor vor fi suportate de cel care a produs avaria;

Avizul este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la vaza emiterii acestora, după caz.

Conform avizului nr. 768/15.03.2023 emise de RCS RDS Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 0,300 m la 1,100 m, având o lățime de 0,600 m și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200 m deasupra monotubului.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistență tehnică din partea RCS&RDS S.A. In caz contrar, solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor existente.

Pentru orice alte rețele tehnico-edilitare aferente respectivului obiectiv, proiectate a fi realizate înafara perimetrului studiat, beneficiarul va solicita avizul RCS&RDS S.A., în temeiul unei noi documentații tehnice de specialitate. Beneficiarul are obligația ca la începerea lucrărilor sa instiinteze RCS&RDS S.A.(Punct de Lucru Constanța) în vederea asigurării asistenței tehnice, pentru menținerea condițiilor specificate în aviz.

Dacă lucrările de construcție-montaj nu încep în decurs de un an de la data emiterii, avizul trebuie reconfirmat de către RCS&RDS S.A.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 135 mp din care:

Suprafața construită maximă la sol = 94 mp

Suprafața de spațiu verde = 34 mp (25% din teren)

Suprafață pentru circulații = 7 mp

Notă: Suprafața construită pentru calculul CUT se va calcula conform Legii 350/2001 a Urbanismului.

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, în urma obținerii avizului Ministerului Culturii, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și normele specifice funcțiunilor propuse.

Branșamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

În cazul ajustării planului cadastral al parcelei, se va respecta suprafața construită maximă stabilită la sol și alinierea construcțiilor față de aleea de promenadă.

5.3. *Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției*

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării unei compoziții volumetrice și unui aspect unitar, care va atenua imaginea negativă și va îmbunătăți confortul vizual de pe promenadă.

Amplasarea în vecinătatea plajei, a Promenadei Mamaia și a zonei comerciale Casino Mamaia favorizează dezvoltarea activităților de comerț și turism.

6. **Anexe**

6.1. *Tema - program*

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza o construcție cu volum simplu, cu funcțiunea de cazare turistică la etaje și activități comerciale și servicii turistice la parter.
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se va respecta recomandarea pentru distanța minimă față de aliniamentul spre promenadă;
- se va asigura o suprafață de spațiu verde la sol corespunzătoare funcțiunii propuse;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

6.2. *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*

Nu este cazul, datorită detaliilor din partea desenată a P.U.D..

6.3. *Regulament de urbanism actualizat pentru parcelă*

Modificările aduse regulamentului de urbanism pentru această parcelă sunt:

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la alea pietonală de promenadă din est, imobilul se va amplasa retras cu 4,0m, iar etajul 2 se va retrage față de promenadă;
- față de limitele proprietății de la vest și sud, clădirea se poate amplasa alipit sau retras acolo unde vecin este domeniul public;
- față de limita proprietății de la nord, clădirea se poate amplasa alipit, cu calcanul rămas

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

vizibil tratat arhitectural până la construirea pe parcela învecinată sau se poate amplasa retras, cu respectarea codului civil și fără a lăsa calcane vizibile de pe aleea de promenadă, în cazul în care nu se construiesc împreună;

- față de limita proprietății cu parcela cu nr. cad. 205679 situată la vest, clădirea propusă va respecta articolele 612, 614 și 615 din Codul Civil, astfel încât să nu afecteze cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. cad. 205679

- clădirile pot avea balcoane în consolă de maximum 1,5m, dar care nu vor depăși aliniamentul cu mai mult de 1,50 față de limitele proprietății spre domeniul public și nu vor depăși limita proprietății spre alte proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice;

- se va permite inclusiv construirea și în varianta unui imobil comun cu cel de pe proprietatea de la nord, cu nr.cad. 244154, cu accesuri, utilități și circulații interioare comune, cu acordul ambilor proprietari

- față de limitele proprietății spre proprietățile private, clădirea nu poate avea console

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiilor dispuse spre promenadă sau spre aleea pietonală învecinată;
- accesul autoutilitarelor se poate face de pe promenadă, care este ocazional carosabilă în acest scop.
- Acces carosabil nu este prevăzut, deoarece parcela nu are ieșire la circulațiile carosabile publice. Accesurile pietonale se pot face pe toată lungimea laturii terenului dinspre promenadă, dar și de pe laturile de sud și de vest.

Aspect:

- Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.
- Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbuști.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate;
- construcția va fi în stil contemporan, adecvat pentru litoral, cu 3 fațade tratate arhitectural, acoperire în terasă, cu marcarea orizontyalei și finisaje exterioare cu tencuiele de luloare albă.
- Aspectul construcției propuse va fi coordonat cu cel al clădirii propuse pe lotul învecinat de la nord, în vederea obținerii unui ansamblu unitar stilistic.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

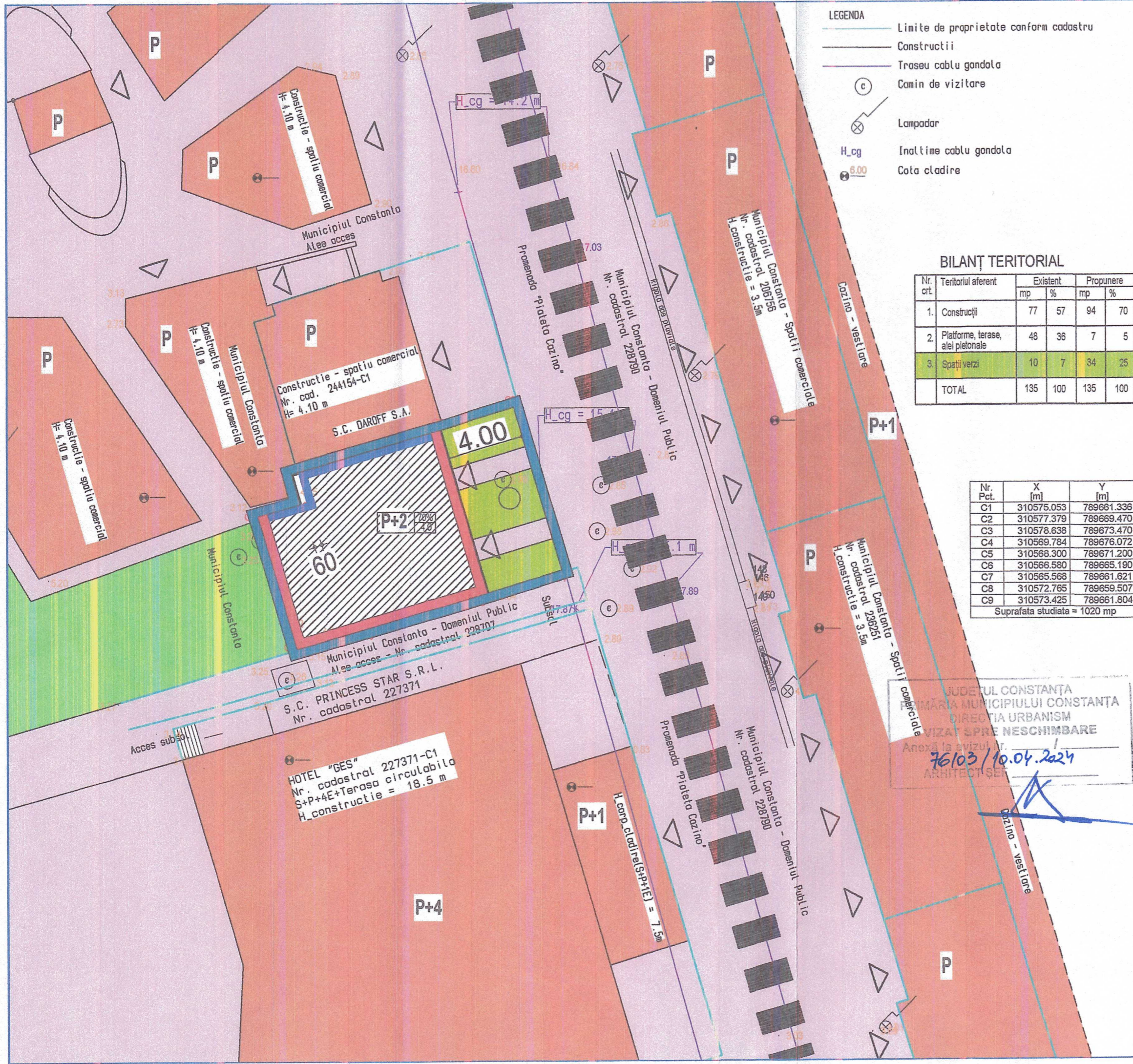
Spații verzi:

- pentru funcțiuni mixte turistice și comerciale, este necesar să se asigure spațiu verde pe o suprafață de 50% din suprafața terenului, conform HCJ 152/2013.
- Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de cazare ale construcțiilor propuse și existente, astfel:
 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului, recomandarea fiind de cca 25% în suprafața terenului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
 - se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu plante cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

elaborat arh. Ignis Duvagi

arn: Ana Mirena





- LEGENDA**
- Limite de proprietate conform cadastru
 - Constructii
 - Traseu cablu gondola
 - Camin de vizitare
 - Lampadar
 - H_{cg} Inaltime cablu gondola
 - Cota cladire



SUPRAFAȚĂ NECESARĂ CF.H.C.O.J. = 67,5 mp (50% DIN SI)
 SUPRAFAȚĂ NECESARĂ CF.R.G.U. = 6,75 MP (5% DIN SI) PENTRU COMERT
 33,75 mp (25% DIN SI) PENTRU TURISM
 SUPRAFAȚĂ ASIGURATĂ LA SOL = 34 mp (25% DIN SI)

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	77	57	94	70
2.	Platforme, terase, alei pietonale	48	36	7	5
3.	Spații verzi	10	7	34	25
TOTAL		135	100	135	100

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
C1	310575.053	789661.336
C2	310577.379	789669.470
C3	310578.638	789673.470
C4	310569.784	789676.072
C5	310568.300	789671.200
C6	310566.580	789665.190
C7	310565.568	789661.621
C8	310572.765	789659.507
C9	310573.425	789661.804

Suprafata studiata = 1020 mp

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI NESCIMBARE
 Anexa la vizul nr. 76103/10.04.2024
 ARHITECT SER

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE/LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIEI PROPUSE - ZONĂ EDIFICABILĂ
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE
 - CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIEI PROPUSE
 - RETRAGERE RECOMANDATĂ DE LA ALINIAMENT/LIMITA EDIFICABILULUI
 - LIMITA EDIFICABILULUI SPRE VECIN
 - ACCESURI PIETONALE PRINCIPALE ÎN CONSTRUCȚII
 - $P+2-3$ ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE
 - ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN
 - PLANTAȚII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE LA SOL
 - PLANTAȚII, SPAȚII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
 - CIRCULAȚII PIETONALE
 - TRASEE PIETONALE MAJORE
 - 2.86 COTE DE NIVEL
 - $P+2$ $\frac{70\%}{4.0}$ REGIM DE ÎNĂLȚIME recomandat
 - P.O.T. max.
 - C.U.T. max

NOTĂ: TOATĂ ZONA REPREZENTATĂ FACE PARTE DIN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A MONUMENTULUI „ANSAMBLUL CAZINOU MAMAIA”

all arhitectura

113/906/2002 cod unic 14536786 SRL

SEF PROIECT Master Designer: **arh. IGNIS DUVAGI**

PROIECTAT Designer: **arh. NARCIS GELAL**
arh. MIRENA-DORA ANA

FAZA Phase: **P.U.D.**

TITLUL PLANȘEI Plan description: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

SCARA Scale: **1/200**

PROIECT Project: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

IR_PP Project no: **177/2021**

BENEFICIAR Purchaser: **OBREJA IOAN**

DATA Date: **01-VIII/2023**

AMPLASAMENT Site: **CONSTANȚA, MAMAIA ZONA CAZINO**

IR_PL Plan no: **P2**