



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 278/23.07.2025
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+2E
cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145,
situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora
investitor societatea Aurora-Mamaia SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 164244/28.07.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 164309/23.07.2025

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,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății Aurora-Mamaia SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 127879 / 02.07.2024, completată cu adresele nr. 137993/17.07.2024, nr. 244178/13.12.2024 și nr. 82147/09.04.2025;

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.

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+2E cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145, situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Tereñul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea Mamaia, în suprafață de 438,50 mp (conform actelor de proprietate) și 440 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221145, înscris în cartea funciară nr. 221145 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății Aurora-Mamaia SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1436/20.12.2004 la Biroul notarial „Grigore Păun și Elena Laura Ștefan”.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iulie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



1

PLAN DE SITUATIE

PENTRU RECEPTIA SUPTULUI TOPOGRAFIC NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE
AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
221145	S = 440 mp	Statiunea Mamaia, Complex Aurora- Gradinita
Nr.Cartei Funciare		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
		CONSTANTA

LEGENDA

- LIMITA LOT STUDIAT
- C. PIETONALE
- C. CAROSABILE
- CAZARE / FUNCTIUNI CONEXE
- SPATII VERZI
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE

RETELE EDILITARE

- APA POTABILA
- CANALIZARE
- CAMIN VIZITARE
- GAZ NATURAL
- LES 0,40KV
- LES 20KV
- PUNCT TRANSFORMATOR



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Nr.pct	E(m)	N(m)
1	790243.809	309050.497
2	790256.213	309059.643
3	790256.441	309059.334
4	790266.657	309066.721
5	790267.306	309067.191
6	790261.760	309074.862
7	790261.058	309074.354
8	790257.379	309079.377
9	790249.832	309073.862
10	790247.027	309071.811
11	790234.870	309063.068

Suprafata din acte: S = 438,50 mp
Suprafata din masuratori: S = 440 mp

Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975.

Data: Martie 2017
Executant: Ing. Elena BACIU

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil insozit de procesul verbal de
receptie nr. 1258 / data 13 APR. 2017

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

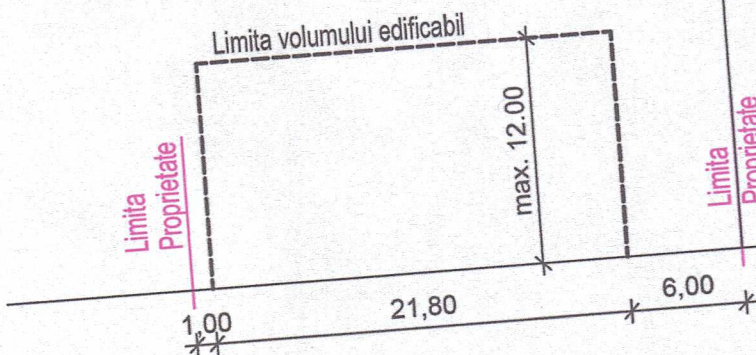
Nume si Prenume: BUHOCIU CARMEN

Funcie: CONSILIER GR. I A

13 APR. 2017

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr.
82197/17.07.2025
ARHITECT ȘEF

Cladire existenta P+9E



SCHITA VEDERE SUD-EST, sc.



S.C. ARTERA URBANA S.R.L.		Beneficiar:	S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.
VERIFICAT		Scara:	1:200
SEF PROIECT	urb. Patruțoiu Claudiu	Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E CU FUNCTIUNI DE CAZARE"
PROIECTAT	urb. Patruțoiu Claudiu	Adresa:	mun. Constanta - statiunea Mamaia, Complex Aurora, judet Constanta
DESENAT	urb. Patruțoiu Claudiu	Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA
		Data:	FEBRUARIE 2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 164244/23.01.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+2E
cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145,
situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora
investitor societatea Aurora-Mamaia SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+2E cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145, situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora, investitor societatea Aurora-Mamaia SRL;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 19/04.01.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 03.01.2026),
- Raportul informării și consultării publicului nr. 220528/14.11.2024,
- avizul nr. 82147/17.07.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) 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 D+P+2E cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145, situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora, investitor societatea Aurora-Mamaia SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



Raport de specialitate

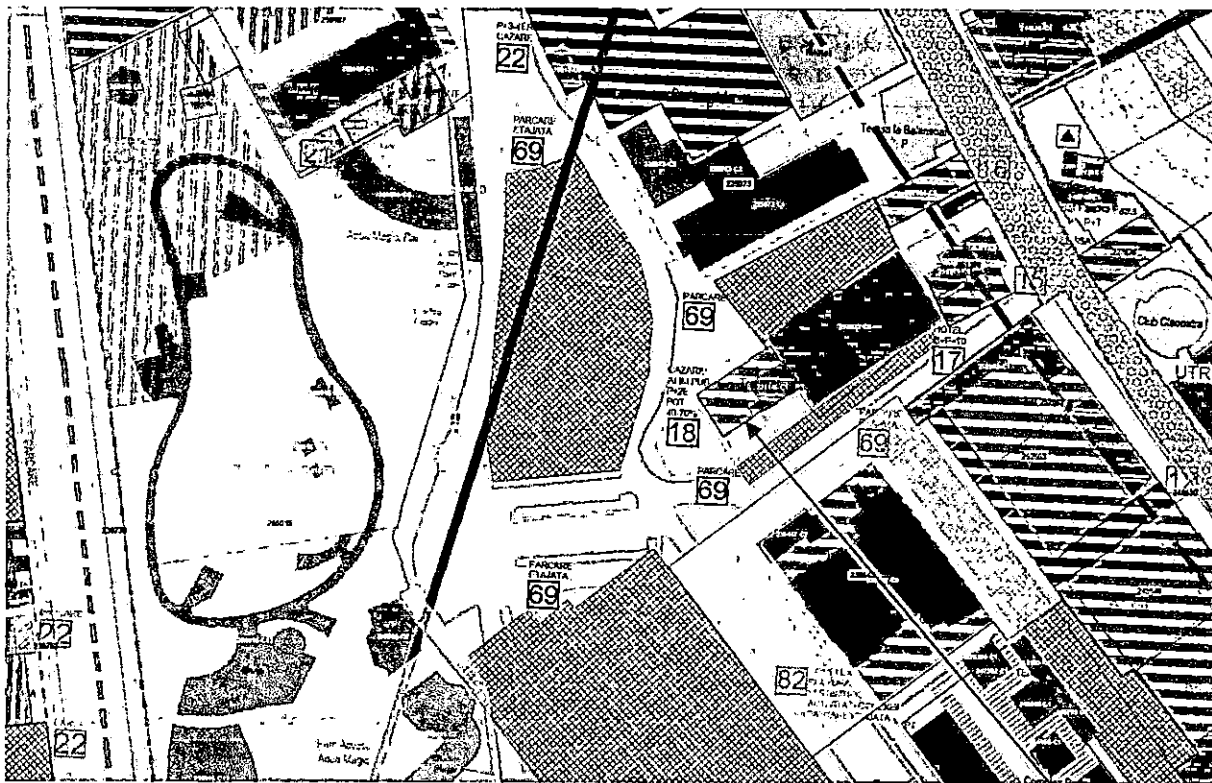
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+2E
cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145,
situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora
investitor societatea Aurora-Mamaia SRL

Urmare solicitării societății Aurora-Mamaia SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 127879 / 02.07.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+2E cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145, situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora, completată cu adresele nr. 137993/17.07.2024, nr. 244178/13.12.2024 și nr. 82147/09.04.2025, consimnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța. Stațiunea Mamaia, în suprafață de 438,50 mp (conform actelor de proprietate) și 440 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221145, înscris în cartea funciară nr. 221145 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății Aurora-Mamaia SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1436/20.12.2004 la Biroul notarial „Grigore Păun și Elena Laura Stefan”.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul pentru care s-a inițiat PUD face parte din Zona A, UTR 6, poziția 18 din tabel - cazare, alimentație publică (conform planșă reglementări zona A):

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

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

- Utilizări interzise: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local

- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

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

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT** - în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

-clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective

-în orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

-regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterește ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

-sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

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

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de calcare exterioară din zona aliniamentului,

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat. Clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. -

in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

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

- **CIRCULATII SI ACCESE:** Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica. Accese pietonale - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020, HCL nr. 371/2020, HCL 102/2022. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - P+2E. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe planşa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale; este permisa realizarea de demisoluri; in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.

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

- cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor
 - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - 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.
 - IMPREJMUIRI - imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
 - Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului;
 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 4/UTR

BAZA LEGALA

Prezenta documentatie de urbanism a fost initiata prin emiterea certificatului de urbanism nr. 19/04.01.2023 (cu valabilitate prelungita conform legii pana la 03.01.2026), in temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

In acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanta, s-a procedat la organizarea procesului de informare si consultare a publicului, parcurgandu-se urmatoarele etape:

- Anuntul consultării a fost înregistrat sub nr. 201626/21.10.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 21.10.2024-04.11.2024);
 - Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.
- A fost emisă o notificare către proprietarii de terenuri limitrofe terenului studiat, identificați conform declarației depusă de inițiator sub nr. 201580/21.10.2024.

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
-213332/05.11.2024 formulată de SC DCB MAMAIA DEVELOPMENT SRL	Se transmit următoarele observații privind propunerea PUD: - respectarea dispozițiilor privind PUG/PUZ Mamaia, în raport cu înălțimea D+P+2E construcției propuse; - efectuarea studiilor de însorire necesare, apartamentele având destinație rezidențială; - translatarea construcției înspre latura de vest a terenului, marginită de domeniul public; - respectarea retragerilor privind construcția propusă, conform PUG.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- se va modifica retragerea minimă obligatorie față de terenul proprietate privată situat la nord-est, astfel încât să coincidă cu amprenta la sol pentru viitoarea construcție, rezultând o retragere minimă de aproximativ 6 metri.
- conform studiului de însorire nu va fi afectată iluminarea naturală a clădirii existente pe terenul vecin de la nord-est.
- nu se vor modifica retragerile față de spațiul public deoarece spațiile plantate prevăzute pe suprafețele în cauză vor contribui atât la calitatea spațiului public, la eficiența energetică a clădirii, cât și la intimitatea și confortul viitorilor utilizatori.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 220528/14.11.2024.

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. 130520/05.07.2024, conform răspunsului formulat în data de 17.07.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Se propune stabilirea limitelor suprafeței edificabile în raport cu terenurile vecine, stabilirea acceselor pietonale și carosabile.

3.2. Utilizări admise

Unități de cazare

3.3. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise utilizări conexe funcțiunii dominante la nivelul parterului cu program de funcțiune între orele 08.00 – 22.00 dacă nu generează trafic auto:

- Alimentație publică
- Comerț cu amănuntul
- Servicii

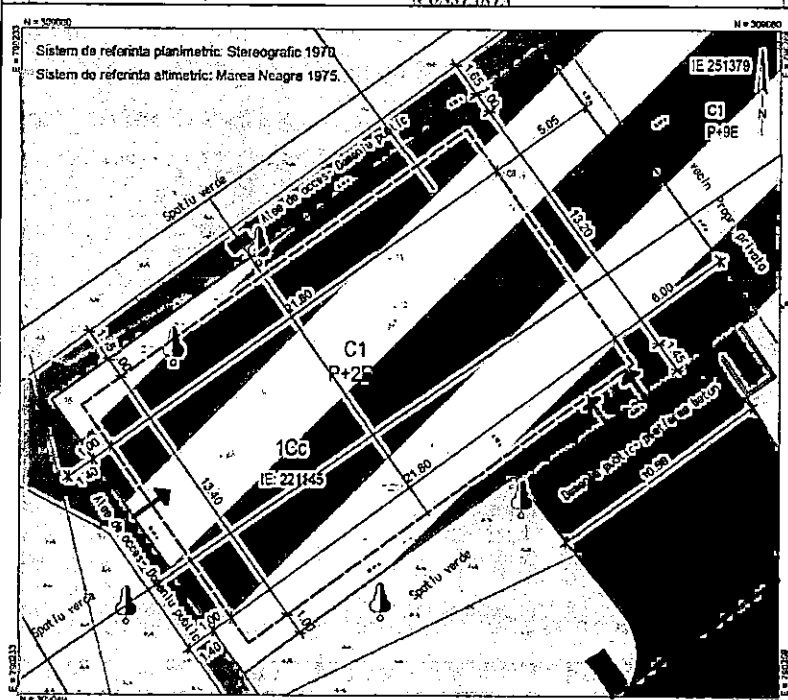
PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU
MUN. CONSTANTA
REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE FUNCTIONALA

PLAN DE SITUATIE

PENTRU RECEPTIA SUPOORTULUI TOPOGRAFIC NECESAR INTOCARII DOCUMENTATIEI DE
AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Scara 1:200

Nr. proiect	Scara la masura si scara la proiect	Adresa imobilului
221145	S = 440 mp	Statiunea Mamaia, Complex Aurora - Gradinita
Nr. Cartea Funcara		Unirea Administrativ Teritorial (UAT)
		CONSTANTIN



LEGENDA

- LIMITA LOT STUDIAT
- C. PIETONALE
- C. CAROSABILE
- CAZARE / FUNCTIONI CONEXE
- SPATII VERZI
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE

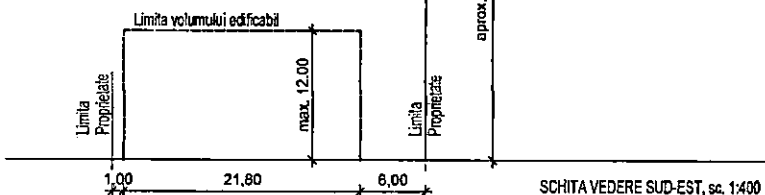
RETELE EDILITARE

- APA POTABILA
- CANALIZARE
- CAMIN VIZITARE
- GAZ NATURAL
- LES 0,40KV
- LES 20KV
- PUNCT TRANSFORMARE

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectare STEREOGRAFIC 1970		
Nr. pct	E(m)	N(m)
1	747243.529	309050.497
2	746258.213	309050.643
3	746258.441	309050.334
4	750258.651	329030.721
5	750257.369	309067.191
6	750257.703	309074.882
7	750257.158	309074.354
8	750257.315	309079.377
9	750249.852	309073.862
10	750247.027	309071.811
11	750234.870	329063.068
Suprafata din aer S = 438.50 mp		
Suprafata din masuratori S = 440 mp		

Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975

Data: Martie 2017
Exco. Ing. Elena BACIU
Ing. Constantin Pufoiu (ing. Conduc.)
Prezentul document receptionat este
valabil pentru proiectul de
construire a P+2E la data 13 APR 2017
Ing. DUMOCU CARMEN
Ing. CONCIER GR. M.
13 APR 2017



SCHITA VEDERE SUD-EST, sc. 1:400



S.C. ARTERA URBANA S.R.L.		Beneficiar:	S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.	Pr. nr.	62024
VERIFICAT		Scara:	1:200	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE MOBILE D-P-2E CU FUNCTIUNI DE CAZARE	
SEF PROIECT	urb. Patruțoiu Claudia	Adresa mun. Constanta - statiunea Mamaia, Complex Aurora, Județ Constanta		Faza:	PUD
PROIECTAT	urb. Patruțoiu Claudia	Titlu planșă:		Planșa nr.: 03	
DESENAT	urb. Patruțoiu Claudia	Data: FEBRUARIE 2017		REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	

Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

3.4. Utilizări interzise

- Nu se admit alte utilizări în afară de cele specificate la punctele 3.2. și 3.3.

3.5. Organizarea circulației

Accesul principal pietonal se va realiza pe latura de Sud-Vest

Accesul carosabil se va realiza pe latura de Sud-Est.

Zona realizării accesului este amplasată în vecinătatea accesului carosabil pe parcelă, cf. pl. 4 – Plan de mobilitate.

Locurile de parcare necesare investiției vor fi realizate în subsolul clădirilor și vor fi detaliate în următoarea etapă de proiectare (DTAC).

Se vor respecta prevederile Regulamentului privind asigurarea locurilor de parcare aprobat cu HCL nr. 113/2017, cu modificările ulterioare.

Accese pietonale se pot realiza pe laturile de Sud-Vest și Sud-Est.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Construcțiile se vor racorda la toate rețelele edilitare. Soluțiile de racordare se vor detalia în cadrul următoarei faze de proiectare (DTAC) cu respectarea avizelor și legislației în vigoare.

Înainte de executarea oricăror lucrări se vor stabili pozițiile exacte ale rețelelor de apă, canal și LES 0,40kV care traversează terenul, cât și soluțiile de deviere și racordare în acord cu operatorii acestora.

3.7. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul construcției ansamblului;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor utilizate în faza de construcție. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizați.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, având în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje.

Pe parcursul execuției construcțiilor se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a viitoarelor construcții

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor în cadrul zonei este redus.

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).
- Activități de recreere și divertisment – zgomotul produs poate ajunge la niveluri medii sau ridicate datorită specificului zonei.

Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Poluarea solului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente:

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;

Faza de exploatare:

- **poluarea cu apă:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zapadă:** configurația terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la accesul în incintă.
- **poluarea chimică:** nu se vehiculează substanțe chimice;
- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;
- **poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

• Deșeurile

Faza de construcție a clădirilor:

În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul local de salubritate.

Faza de exploatare:

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al mun. Constanța în baza unui contract de prestări servicii.

- **Afectarea biodiversității**

Faza de construcție

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrări asupra vegetației existente va fi redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă datorită miscării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare

- **Arii protejate**

În zona afectată nu se găsesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic și social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbarea alimentării cu apă din rețeaua locală sau din sursă individuală, litigii cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

3.8. Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi aferent va cuprinde două tipuri de plantații:

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- plantații situate în interiorul parcelei, în zonele de joacă sau de odihnă, care vor avea rol de înfrumusețare și umbră a zonei; aceste plantații vor fi de diverse înălțimi, dar vor cuprinde specii înalte pentru umbră parțială a zonei.

3.9. Amplasarea clădirilor pe parcelă

Clădirile vor fi dispuse retras față de limitele parcelei astfel:

- minim 1,00m față de limita de Nord-Vest
- minim 1,00m față de limita de Sud-Vest
- minim 1,00m față de limita de Sud-Est
- minim 6,00m față de limita de Nord-Est

3.10. Aspectul exterior al construcțiilor

Se admite folosirea materialelor aparente specifice zonei – Beton aparent, tencuială, cărămidă aparentă, termosistem.

Culorile dominante vor fi desaturate/neutre (preferabil alb) sau nuanțele naturale ale materialelor folosite, conform cu specificul zonei.

Sunt admise accente cromatice pentru evidențierea volumetriei, în limita a 10% din suprafața cumulată a fațadelor

Deși sunt de evitat, calcanele vor fi tratate ca fațade, folosind aceleași materiale.

3.11. Coeficienți urbanistici:

Se vor respecta reglementările documentațiilor urbanistice de rang superior în vigoare:

$H_{max} = S + P + 2E$, (maxim 12m de la nivelul terenului înainte de amenajare); Nu se admit acoperișuri în șarpantă, conform specificului zonei.

$POT_{max} = 60\%$

$CUT_{max} = 1,80$

3.12. BILANT TERITORIAL

notă: procentele pot devia în mică măsură, datorită soluțiilor specifice adoptate în fazele viitoare de proiectare, dar se vor respecta reglementările în vigoare.

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA		PROCENT	
	Existență	Propusă	Existent	Propus
Clădiri	141,16	264	32,08	60
Zona circulații din care:	0,00	16,90	0,00	3,85
Circulații carosabile / parcaje	0,00	5,50	0,00	1,25
Circulații pietonale	0,00	11,40	0,00	2,60
Spații verzi	298,84	150,10	67,92	34,11
Spații tehnice	0,00	9,00	0,00	2,04
TOTAL	440	440	100	100

BILANT TERITORIAL

Suprafata totală teren = 440mp.

Suprafata constructii = max.264.00mp (60%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje, sp. Tehnice = max. 44.00mp (10%)

Suprafata spatii verzi = min.132mp (30%)

Nr. Locuri de parcare = Cf. Regulamentului privind asigurarea locurilor de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017, cu modificările ulterioare.

POTmaxim = 60%

CUTmaxim = 1.80

RHmaxim = S+P+2E

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 19/04.01.2023 (valabil până la 03.01.2026)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 220528/14.11.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 6004/2024
- aviz E-distribuție Dobrogea nr. 26398182/24.03.2025
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 67962-320.889.776/26.03.2025
- aviz Orange nr. 190/12.04.2024
- aviz Digi nr. 1037/08.04.2025
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 6684 R/ 03.06.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7294/18.04.2024
- aviz Statul major general nr. DT/4070/03.04.2024

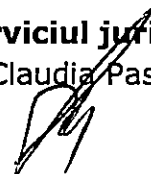
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 444/U/29.04.2024
- aviz MAI nr. 355929/13.05.2024
- aviz ministerul turismului nr. 93/10.04.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1528/13.04.2017
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 609/26.03.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil D+P+2E cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145, situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora, investitor societatea Aurora-Mamaia SRL, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 127879/02.07.2024, formulată de societatea Aurora-Mamaia SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Hotel Aurora, completată cu adresele nr. 137993/17.07.2024, nr. 244178/13.12.2024 și nr. 82147/09.04.2025;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 82147 din 17.07.2025

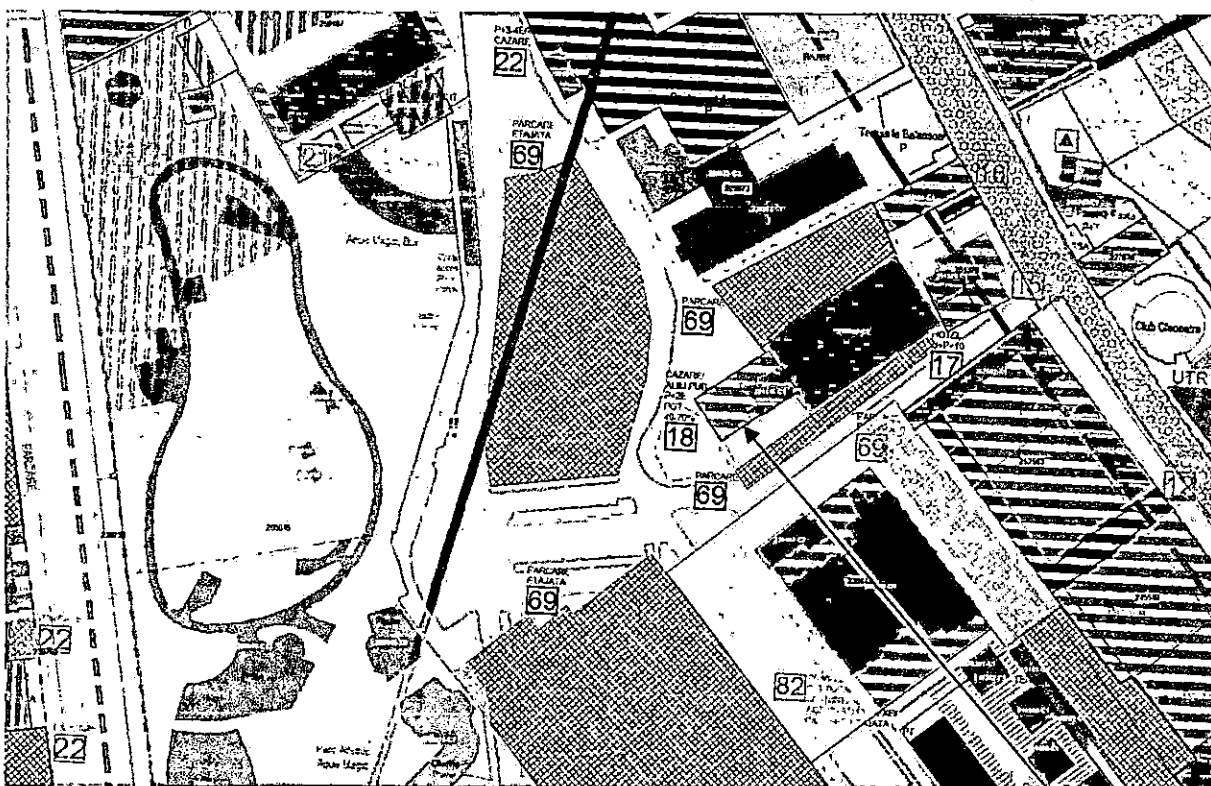
pentru **Planul urbanistic de detaliu** – construire imobil D+P+2E cu funcțiunea de cazare, pe terenul identificat cu nr. cadastral 221145, situat în Stațiunea Mamaia, zona Complex Aurora

Proiectant: societatea Artera Urbană SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Claudiu Pătruțoiu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea Mamaia, în suprafață de 438,50 mp (conform actelor de proprietate) și 440 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221145, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul pentru care s-a inițiat PUD face parte din Zona A, UTR 6, poziția 18 din tabel - cazare, alimentație publică (conform planșă reglementări zona A):

- Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni

sportive; functiuni de agrement; functiuni de cultura; servicii; functiuni de sanatate; functiuni legate de culte;

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

- Utilizări interzise: activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de 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

- 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.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii. Marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. Autorizarea executarii constructiilor este

permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

- **CIRCULATII SI ACCESE:** Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica. Accese pietonale - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentului regulament, H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020, HCL nr. 371/2020, HCL 102/2022. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - P+2E. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe planşa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale; este permisa realizarea de demisoluri; in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.

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

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA** - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - 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.

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

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

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Se propune stabilirea limitelor suprafeței edificabile în raport cu terenurile vecine, stabilirea acceselor pietonale și carosabile.

3.2. Utilizări admise

Unități de cazare

3.3. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise utilizări conexe funcțiunii dominante la nivelul parterului cu program de funcțiune între orele 08.00 – 22.00 dacă nu generează trafic auto:

- Alimentație publică
- Comerț cu amănuntul
- Servicii

3.4. Utilizări interzise

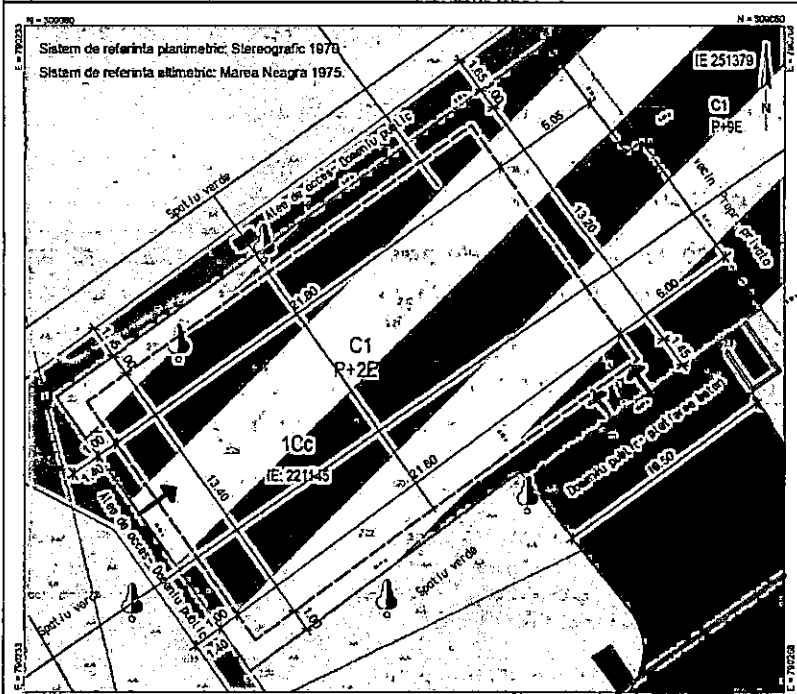
- Nu se admit alte utilizări în afară de cele specificate la punctele 3.2. și 3.3.

PLAN DE SITUATIE

PENTRU RECEPTA SUPOORTULUI TOPOGRAFIC NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE
AUTORIZARE A LUGRARILOR DE CONSTRUIRE

Scara 1:200

Nr. cadastrel	Suprafata măsurată a terenului propriu	Adresa imobiliară
221145	S = 440 mp	Stațiunea Mamaia, Complex Aurora- Gradina
Nr. Cartei Funciare		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
		CONSTANTA



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectare STEREOGRAFIC 1970		
Nr. pct.	E(m)	N(m)
1	730243.809	309050.497
2	730258.213	309059.643
3	730250.441	309059.334
4	730256.657	309066.721
5	730297.326	309067.181
6	730261.763	309074.862
7	730261.658	309074.354
8	730257.319	309078.377
9	730249.632	309073.602
10	730247.027	309071.811
11	730254.670	309063.058

Sistem de referință altimetric: Marea Neagră 1975

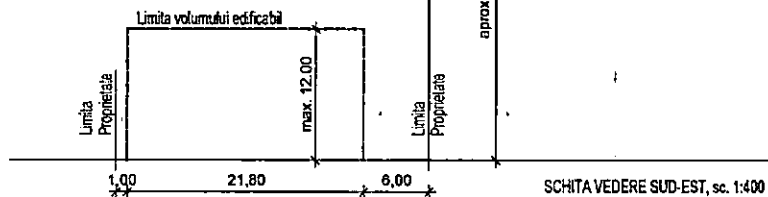
Data: 13 APR 2017
ExecAnt: Ing. Elena DACU
As. Geod. Cadastrel și Planificarea Imobiliară
Constanța
Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
acceptare nr. 1204 / data 13 APR 2017
DUHOCHU CARMEN
COORDINATOR GR. I.A.

LEGENDA

- LIMITA LOT STUDIAT
- C. PIETONALE
- C. CAROSABILE
- CAZARE / FUNCTIUNI CONEXE
- SPATII VERZI
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE

RETELE EDILITARE

- APA POTABILA
- CANALIZARE
- CAMIN VIZITARE
- GAZ NATURAL
- LES 0,40kV
- LES 20kV
- PUNCT TRANSFORMARE



SCHITA VEDERE SUD-EST, sc. 1:400



S.C. ARTERA URBANA S.R.L.		Beneficiar:	S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.	Pr. nr.
				6/2024
VERIFICAT		Scara:	Totu proiect PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE BLOC D-P+9E CU FUNCTIUNI DE CAZARE	Faza
SEF PROIECT	urb. Patruțoiu Claudiu	1:200		PUD
PROIECTAT	urb. Patruțoiu Claudiu	Data:	Totu planșă REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșă nr.
DESEINAT	urb. Patruțoiu Claudiu	FEBRUARIE 2024	ZONIFICARE FUNCTIONALA	03

3.5. Organizarea circulației

Accesul principal pietonal se va realiza pe latura de Sud-Vest

Accesul carosabil se va realiza pe latura de Sud-Est.

Zona realizării accesului este amplasată în vecinătatea accesului carosabil pe parcelă, cf. pl. 4 – Plan de mobilare.

Locurile de parcare necesare investiției vor fi realizate în subsolul clădirilor și vor fi detaliate în următoarea etapă de proiectare (DTAC).

Se vor respecta prevederile Regulamentului privind asigurarea locurilor de parcare aprobat cu HCL nr. 113/2017, cu modificările ulterioare.

Accese pietonale se pot realiza pe laturile de Sud-Vest și Sud-Est.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Construcțiile se vor racorda la toate rețelele edilitare. Soluțiile de racordare se vor detalia în cadrul următoarei faze de proiectare (DTAC) cu respectarea avizelor și legislației în vigoare.

Înainte de executarea oricăror lucrări se vor stabili pozițiile exacte ale rețelelor de apă, canal și LES 0,40kV care traversează terenul, cât și soluțiile de deviere și racordare în acord cu operatorii acestora.

3.7. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul construcției ansamblului;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor utilizate în faza de construcție. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizați.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, având în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje.

Pe parcursul execuției construcțiilor se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a viitoarelor construcții

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor în cadrul zonei este redus.

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).
- Activități de recreere și divertisment – zgomotul produs poate ajunge la niveluri medii sau ridicate datorită specificului zonei.

Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrarile din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Poluarea solului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente:

Definitiv la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;

Faza de exploatare:

- **poluarea cu apă:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zapadă:** configurația terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantatii de aliniament la accesul în incintă.
- **poluarea chimică:** nu se vehiculează substanțe chimice;
- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;
- **poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

• Deseurile

Faza de construcție a clădirilor:

În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierul provizoriu de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul local de salubritate.

Faza de exploatare:

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al mun. Constanța în baza unui contract de prestări servicii.

• Afectarea biodiversității

Faza de construcție

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrări asupra vegetației existente va fi redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă datorită miscării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare

- Arii protejate

În zona afectată nu se găsesc arii naturale protejate.

- Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbarea alimentării cu apă din rețeaua locală sau din sursă individuală, litigii cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

3.8. Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi aferent va cuprinde două tipuri de plantații:

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incinta, cu rol de înfrumusețare a zonei; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- plantații situate în interiorul parcelei, în zonele de joacă sau de odihnă, care vor avea rol de înfrumusețare și umbră a zonei; aceste plantații vor fi de diverse înălțimi, dar vor cuprinde specii înalte pentru umbră parțială a zonei.

3.9. Amplasarea clădirilor pe parcelă

Clădirile vor fi dispuse retras față de limitele parcelei astfel:

- minim 1,00m față de limita de Nord-Vest
- minim 1,00m față de limita de Sud-Vest
- minim 1,00m față de limita de Sud-Est
- minim 6,00m față de limita de Nord-Est

3.10. Aspectul exterior al construcțiilor

Se admite folosirea materialelor aparente specifice zonei – Beton aparent, tencuială, cărămidă aparentă, termosistem.

Culorile dominante vor fi desaturate/neutre (preferabil alb) sau nuanțele naturale ale materialelor folosite, conform cu specificul zonei.

Sunt admise accente cromatice pentru evidențierea volumetriei, în limita a 10% din suprafața cumulată a fațadelor

Deși sunt de evitat, calcanele vor fi tratate ca fațade, folosind aceleași materiale.

3.11. Coeficienți urbanistici:

Se vor respecta reglementările documentațiilor urbanistice de rang superior în vigoare:

$H_{max} = S+P+2E$, (maxim 12m de la nivelul terenului înainte de amenajare). Nu se admit acoperișuri în șarpantă, conform specificului zonei.

POT_{max} = 60%

CUT_{max} = 1,80

3.12. BILANȚ TERITORIAL

notă: procentele pot devia în mică măsură, datorită soluțiilor specifice adoptate în fazele viitoare de proiectare, dar se vor respecta reglementările în vigoare.

FUNCTIUNEA	SUPRAFAȚA		PROCENT	
	Existență	Propusă	Existent	Propus
Clădiri	141,16	264	32,08	60
Zona circulații din care:	0,00	16,90	0,00	3,85
Circulații carosabile / parcaje	0,00	5,50	0,00	1,25
Circulații pietonale	0,00	11,40	0,00	2,60
Spații verzi	298,84	150,10	67,92	34,11
Spații tehnice	0,00	9,00	0,00	2,04
TOTAL	440	440	100	100

BILANT TERITORIAL

Suprafata totală teren = 440mp.

Suprafata constructii = max.264.00mp (60%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje, sp. Tehnice = max. 44.00mp (10%)

Suprafata spatii verzi = min.132mp (30%)

Nr. Locuri de parcare = Cf. Regulamentului privind asigurarea locurilor de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017, cu modificările ulterioare.

POTmaxim = 60%

CUTmaxim = 1.80

RHmaxim = S+P+2E

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.09.2024** s-au stabilit următoarele:

- întrucât în cadrul ședinței s-a solicitat clarificarea regimului juridic din care se realizează accesul la teren, prin adresa noastră nr. 175584/12.09.2024 am solicitat Serviciului patrimoniu din cadrul primăriei precizarea statutului juridic al terenului din care se propune realizarea accesului auto și pietonal la imobilul identificat cu nr. cadastral 221145. Conform răspunsului transmis în data de 02.10.2024, accesul carosabil la imobil se face prin aleea de acces ce constituie domeniu public al municipiului Constanta, conform HCL nr. 451/2017, nr. crt. 678 – alei Stațiunea Mamaia;
- 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;
- ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, la proxima ședință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se va prezenta documentația revizuită, redactată conform prevederilor 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, după cum urmează:
 - memoriul aferent PUD trebuie să cuprindă prevederile urbanistice referitoare la: utilizări admise, admise cu condiționări și interzise, retrageri față de limitele terenului, accesuri, regim de înălțime (exprimat în număr de niveluri și metri, cu precizarea limitelor între care se măsoară), aspect exterior al construcțiilor (cu menționarea finisajelor, soluții de tratare a calcanelor, culori permise, etc.), indicatori urbanistici POT și CUT;
 - planșa reglementări urbanistice revizuită în sensul eliminării artefactelor din suportul cadastral utilizat (reprezentarea construcțiilor existente și a elementelor de infrastructură edilitară) și al reprezentării elementelor de PUD: limită edificabil, retrageri față de limitele terenului, figurare accesuri, etc., precum și utilizarea acelorași culori atât în legendă, cât și în desen;
 - planșa mobilare urbană revizuită astfel încât să fie lizibilă propunerea de amplasare a construcției în lot, asigurarea accesului carosabil și a locurilor de parcare în incintă;
- totodată, având în vedere durata procedurii de informare și consultare a publicului, precum și faptul că avizul Arhitectului șef nu se poate emite decât în baza unui certificat de urbanism în termen de valabilitate, vă rugăm să aveți în vedere prelungirea valabilității certificatului de urbanism nr. 19/04.01.2023.

Regimul juridic al terenului adiacent lotului care face obiectul PUD a fost transmis elaboratorului prin adresa nr. R 137993/02.10.2024.

**Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 21.10.2024 – 14.11.2024.
Completările solicitate au fost transmise cu adresa nr. 244178/13.12.2024 și nr.
82147/09.04.2025.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.06.2025** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 19/04.01.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 03.01.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu



MEMORIU GENERAL

I. CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : 06 / 03.2024
Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E
CU FUNCȚIUNI DE CAZARE"
Faza : PUD (AVIZARE)
Beneficiar : S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.
Proiectant : S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.
Data elaborării : IANUARIE 2024

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație este întocmită pentru faza de avizare a PUD și analizează terenul în suprafață de 438,50mp (440mp din măsurători) situat în Complexul Hotel Aurora din stațiunea Mamaia, mun. Constanța, județ Constanța.

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este de a stabili retragerile față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelei, amplasarea acceselor, parcajelor și a zonelor tehnice.

1.3. Cadru de elaborare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată;
- Legea administrației publice locale, nr. 69/1998, republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea 265/2006 pentru aprobarea OG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea privind zonele protejate nr. 5/2000;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului De Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Codul civil;

- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și si sanitate privind mediul de viata al populatiei;

- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului

- Legea privind protecția patrimoniului național nr. 41/1995 ;

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței ;

- Legea nr. 378/2000 – privind protejarea siturilor arheologice ;

- Legea nr. 84/1996 – privind îmbunătățirile funciare ;

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/ N/16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare

II. CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Descriere teren generator.

Prezentul PUD are ca obiect de studiu parcela identificată cu nr. Cadastral 221145 (C.F. 221145):

2.2. Încadrarea în zonă

Terenul care a generat Planul Urbanistic de Detaliu se află în Sudul stațiunii Mamaia (partea de Nord a mun. Constanța.

Terenul are următorii vecini :

Spre **Nord-Vest**: Domeniu public – Alee de acces

Spre **Sud-Vest**: Domeniu public – Alee de acces

Spre **Sud-Est**: Domeniu public – Spațiu verde și platforma acces carosabil.

Spre **Nord-Est**: Teren proprietate privată

Tabel coordonate STEREO' 70

Nr. pct.	Coordonate		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	309050.497	790243.809	15,41
2	309059.643	790256.213	0,38
3	309059.334	790256.441	12,61
4	309066.721	790266.657	188,3
5	309067.191	790267.306	9,47
6	309074.862	790261.760	0,87
7	309074.354	790261.058	6,23
8	309079.377	790257.379	9,35
9	309073.862	790249.832	3,47
10	309071.811	790247.027	14,97
11	309063.068	790234.870	15,43
S. acte=438,50mp S. măsurători=450,00mp			

MEMORIU GENERAL

I. CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : 06 / 03.2024
Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E
CU FUNCȚIUNI DE CAZARE"
Faza : PUD (AVIZARE)
Beneficiar : S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.
Proiectant : S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.
Data elaborării : IANUARIE 2024

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație este întocmită pentru faza de avizare a PUD și analizează terenul în suprafață de 438,50mp (440mp din măsurători) situat în Complexul Hotel Aurora din stațiunea Mamaia, mun. Constanța, județ Constanța.

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este de a stabili retragerile față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelei, amplasarea acceselor, parcajelor și a zonelor tehnice.

1.3. Cadru de elaborare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată;
- Legea administrației publice locale, nr. 69/1998, republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea 265/2006 pentru aprobarea OG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea privind zonele protejate nr. 5/2000;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului De Amenajare a Teritoriului Național;
- HGR nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

posteroare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – P+2E

– este admisă realizarea de subsoluri.

Spații libere și spații plantate publice / private:

– spații private: terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și clădirilor va fi plantat cu minim 1 arbore la 100mp. Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative; spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat; se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar.

III. CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Se propune stabilirea limitelor suprafeței edificabile în raport cu terenurile vecine, stabilirea acceselor pietonale și carosabile.

3.2. Utilizări admise

Unități de cazare

3.3. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise utilizări conexe funcțiunii dominante la nivelul parterului cu program de funcțiune între orele 08.00 – 22.00 dacă nu generează trafic auto:

- Alimentație publică
- Comerț cu amănuntul
- Servicii

3.4. Utilizări interzise

- Nu se admit alte utilizări în afară de cele specificate la punctele 3.2. și 3.3.

3.5. Organizarea circulației

Accesul principal pietonal se va realiza pe latura de Sud-Vest

Accesul carosabil se va realiza pe latura de Sud-Est.

Zona realizării accesului este amplasată în vecinătatea accesului carosabil pe parcelă, cf. pl. 4 – Plan de mobilare.

Locurile de parcare necesare investiției vor fi realizate în subsolul clădirilor și vor fi detaliate în următoarea etapă de proiectare (DTAC).

Se vor respecta prevederile Regulamentului privind asigurarea locurilor de parcare aprobat cu HCL nr. 113/2017, cu modificările ulterioare.

Accese pietonale se pot realiza pe laturile de Sud-Vest și Sud-Est.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Construcțiile se vor racorda la toate rețelele edilitare. Soluțiile de racordare se vor detalia în cadrul următoarei faze de proiectare (DTAC) cu respectarea avizelor și legislației în vigoare.

2.3. Proprietatea asupra terenului

Terenul care a generat PUD este proprietate privată

2.4. Elemente ale cadrului natural

Terenul, este plat, fără declivități având aproximativ forma unui dreptunghi cu laturile de aproximativ de 15m, și 28m.

2.5. Circulația

Accesul pietonal pe teren se poate face pe laturile de Nord-Vest, Sud-Vest și parțial pe latura de Sud-Vest.

Accesul carosabil pe teren se poate face parțial pe latura de Sud-Vest.

2.6. Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul actualului studiu este ocupat de o construcție propusă pentru demolare în fazele următoare de implementare a investiției.

2.7. Echipare edilitară

La momentul realizării documentației, terenul are acces la toate utilitățile.

Terenul este traversat de conductă de alimentare cu apă și canal colector menajer, cf. Aviz RAJA nr. 6004/2024

Terenul este traversat de LES 0,40kV, cf. Aviz e-distribuție Dobrogea nr. 19599133/28.03.2024

2.8. Mediul înconjurător

Zona care face obiectul studiului, cât și terenurile învecinate ocupate de unități de cazare, dotări turistice și spații verzi. Terenul generator este situat la aproximativ 100m de plajă, respectiv 200m de țărmul Mării Negre.

Nivelul de poluare este redus.

2.9. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform Certificatului de Urbanism nr. 19/04.01.2023, terenul este reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013. Terenul face parte din zona A, UTR 6, pct. 18.

Procentul de ocupare a terenului POT = 40%-70%

Coeficientul de utilizare a terenului CUT = 4,00

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

–clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective.

–În orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol.

–Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

–regimul de construire în stațiunea Mamaia este izolat. Clădirile vor avea fațade laterale și

Înainte de executarea oricăror lucrări se vor stabili pozițiile exacte ale rețelelor de apă, canal și LES 0,40kV care traversează terenul, cât și soluțiile de deviere și racordare în acord cu operatorii acestora.

3.7. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul construcției ansamblului;
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie estimați.

Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor utilizate în faza de construcție. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi furingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizați.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, având în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje.

Pe parcursul execuției construcțiilor se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a viitoarelor construcții

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor în cadrul zonei este redus.

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră provin din:

transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

Activități de recreere și divertisment – zgomotul produs poate ajunge la niveluri medii sau ridicate datorită specificului zonei.

Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freatice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Poluarea solului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente:

Definitiv la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;

Faza de exploatare:

- **poluarea cu apă:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zapadă:** configurația terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantatii de aliniament la accesul în incintă.
- **poluarea chimică:** nu se vehiculează substanțe chimice;
- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;
- **poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

• Deșeurile

Faza de construcție a clădirilor:

În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul local de salubritate.

Faza de exploatare:

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al mun. Constanța în baza unui contract de prestări servicii.

• Afectarea biodiversității

Faza de construcție

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrări asupra vegetației existente va fi redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă datorită miscării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare

• Arii protejate

În zona afectată nu se găsesc arii naturale protejate.

• Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbarea alimentării cu apă din rețeaua locală sau din sursă individuală, litigii cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

3.8. Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi aferent va cuprinde două tipuri de plantații:

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- plantații situate în interiorul parcelei, în zonele de joacă sau de odihnă, care vor avea rol de înfrumusețare și umbră a zonei; aceste plantații vor fi de diverse înălțimi, dar vor cuprinde specii înalte pentru umbră parțială a zonei.

3.9. Amplasarea clădirilor pe parcelă

Clădirile vor fi dispuse retras față de limitele parcelei astfel:

- minim 1,00m față de limita de Nord-Vest
- minim 1,00m față de limita de Sud-Vest
- minim 1,00m față de limita de Sud-Est
- minim 6,00m față de limita de Nord-Est

3.10. Aspectul exterior al construcțiilor

Se admite folosirea materialelor aparente specifice zonei – Beton aparent, tencuială, cărămidă aparentă, termosistem.

Culorile dominante vor fi desaturate/neutre (preferabil alb) sau nuanțele naturale ale materialelor folosite, conform cu specificul zonei.

Sunt admise accente cromatice pentru evidențierea volumetriei, în limita a 10% din suprafața cumulată a fațadelor

Deși sunt de evitat, calcanele vor fi tratate ca fațade, folosind aceleași materiale.

3.11. Coeficienți urbanistici:

Se vor respecta reglementările documentațiilor urbanistice de rang superior în vigoare:

$H_{max} = S+P+2E$, (maxim 12m de la nivelul terenului înainte de amenajare). Nu se admit acoperișuri în șarpantă, conform specificului zonei.

POT_{max} = 60%

CUT_{max} = 1,80

3.12. BILANȚ TERITORIAL

notă: procentele pot devia în mică măsură, datorită soluțiilor specifice adoptate în fazele viitoare de proiectare, dar se vor respecta reglementările în vigoare.

FUNCTIUNEA	SUPRAFAȚA		PROCENT	
	Existență	Propusă	Existență	Propusă
Clădiri	141,16	264	32,08	60
Zona circulații din care:	0,00	16,90	0,00	3,85
Circulații carosabile / parcaje	0,00	5,50	0,00	1,25
Circulații pietonale	0,00	11,40	0,00	2,60
Spații verzi	298,84	150,10	67,92	34,11
Spații tehnice	0,00	9,00	0,00	2,04
TOTAL	440	440	100	100

BILANT TERITORIAL

Suprafata totală teren = 440mp.

Suprafata constructii = max.264.00mp (60%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje, sp. Tehnice = max. 44.00mp (10%)

Suprafata spatii verzi = min.132mp (30%)

Nr. Locuri de parcare = Cf. Regulamentului privind asigurarea locurilor de parcare aprobat prin HCL nr. 113/2017, cu modificările ulterioare.

POTmaxim = 60%

CUTmaxim = 1.80

RHmaxim = S+P+2E

Întocmit,
Urb. Claudiu Pătruțoiu

