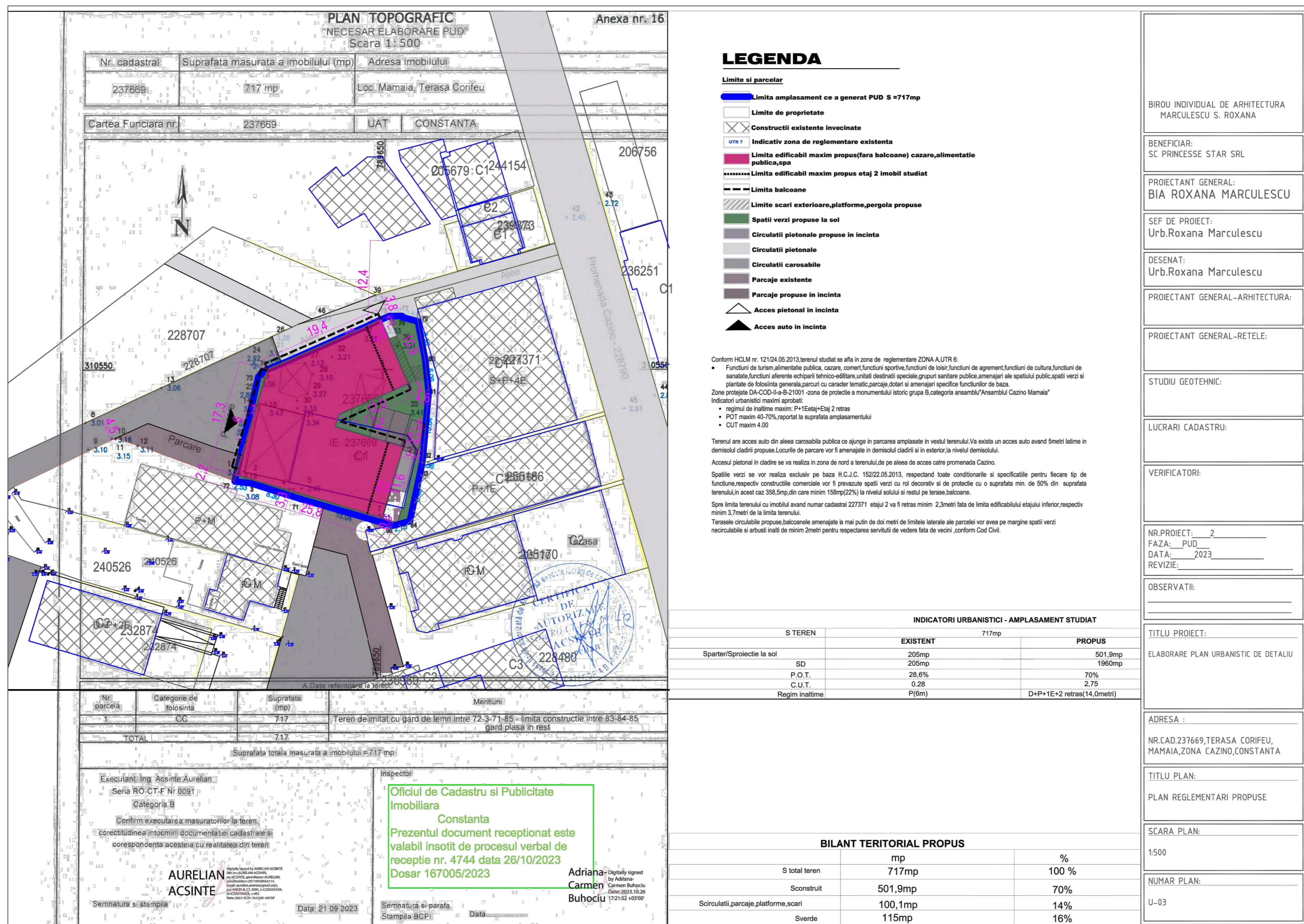


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PUD-CONSTRUIRE IMOBIL CAZARE D+P+1E+2E_RETRAS, TEREN NR. CADASTRAL 237669, TERASA CORIFEU, MAMAIA, CONSTANTA

BENEFICIAR: SC PRINCESSE STAR SRL

**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA ,
URB. MARCULESCU ROXANA**



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA IN PERIOADA 20.04.2026-05.05.2026

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constant.ro ; prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, CAMERA 212 sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATIILE FORMULATE;
 - BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
 - RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 - PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR TERCIU GEORGIANA, email: urbanism@primaria-constant.ro
 - DATE CONTACT ELABORATOR: TEL. 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU email: arhitectroxanamarculescu@gmail.com
- ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 20.04.2026-05.05.2026 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 06.05.2026-16.05.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE)

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: STATIUNE MAMAIA,TERASA CORIFEU,NR.CAD.237669,
CONSTANTA

BENEFICIAR : SC PRINCESSE STAR SRL

PROIECTANT URBANISM: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

NR.PROIECT: 2/2023

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profile transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, branșamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: STATIUNE MAMAIA, TERASA CORIFEU, NR. CAD. 237669, CONSTANTA
BENEFICIAR : SC PRINCESSE STAR SRL
PROIECTANT URBANISM: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
FAZA DE PROIECTARE: PUD
NR. PROIECT: 2/2023

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil D+P+1E+2_RETRAS, cu destinația de funcțiune turistică tip hotel.

Terenul pe care se realizează construcția are 717mp, se dorește desființarea construcției existente parter C1 și realizarea unei noi D+P+1E+2_RETRAS.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri aflate în domeniul privat al statului și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, alimentație publică, turism.

Amplasamentul este amplasat în al doilea rând de loturi de la Promenada Mamaia, în zona Casino, accesul la teren realizându-se auto și pietonal, din aleea de acces existentă.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-S+P+4^E, cu funcțiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-estică a Constantei, în stațiunea Mamaia.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă, studiu geotehnic și studiu insorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.)

Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

Studiile realizate sunt favorabile investiției propuse pe lotul studiat.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Amplasamentul studiat se gaseste in zona nordica a statiunii Mamaia, mai exact in zona Casino.

Conform HCLM nr. 121/24.05.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZONA A, UTR 6:

Funcțiuni de turism,alimentatie publica, cazare, comert,funcțiuni sportive,funcțiuni de loisir,funcțiuni de agrement,funcțiuni de cultura,funcțiuni de sanatate,funcțiuni aferente echiparii tehnico-edilitare,unitati des-tinatii speciale,grupuri sanitare publice,amenajari ale spatiului public,spatii verzi si plantate de folosiinta generala, parcuri cu caracter tematic,parcaje,dotari si amenajari specifice functiunilor de baza.

Zone protejate: DA-COD-II-a-B-21001 - Ordin MCPN nr. 2828/2015, nr.crt.597-zona de protectie a monu-mentului Cazino Mamaia.

Indicatori urbanistici maximi aprobatii:

- regimul de inaltime maxim: P+1-2E
- POT maxim 40-70%,raportat la suprafata amplasamentului
- CUT maxim 4.00

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentatii elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este amplasat in al doilea rand de loturi de la Promenada Mamaia,in zona Casino,accesul la teren realizandu-se auto si pietonal,din aleea de acces existenta,cu latime a carosabilului de minim 4,5metri si lungime de 30metri pana in circulatia principala.

Terenul are acces pietonal din aleea de acces de mai sus si din promenada Cazino.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- **NORD:** alee pietonala
- **SUD:** teren constructie P+M proprietate privata,parcare proprietate publica si teren proprietate privata cu imobil P+1E IE 255166
- **EST:**teren proprietate privata cu imobil P+1E IE 255166 si teren cu imobil S+P+4E,cu IE 227371,poprietate a acelorasi beneficiari ca ai terenului studiat prin PUD
- **VEST:** domeniu public - alee acces carosabil si parcare

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism,retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele terenului fiind:

- **NORD:** constructia e amplasata pe limita proprietatii
- **EST:** minim 3metri de la constructia D+P+1-2E,minim 1,8metri de la scara exterioara de acces in cladire si pergola amplasata pe limita teren
- **SUD:** min.0,6m;
- **VEST:** constructia e amplasata pe limita proprietatii.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul pe care se realizeaza constructia are 717mp,cu front la aleea pietonala de 16,85metri.Pe teren exista o constructie parter cu destinatia,conform extrase carte funciara si planuri cadastrale, de spatiu comercial Terasa Corifeu,in suprafata construita si desfasurata totala de 205mp .Se doreste desfiintarea constructiei existente parter C1 si realizarea uneia noi D+P+1E+2_RETRAS cu destinatia unitati cazare in regim hotelier,cu dotarile aferente(alimentatie publica,spa,parcaje,etc...).

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În vecinatatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța,terenuri aflate in domeniul privat al statului si terenuri proprietate privată a persoa-

nelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu functiuni de servicii,comert,alimentatie publica,turism.

Amplasamentul este amplasat in al doilea rand de loturi de la Promenada Mamaia,in zona monumentului ansamblul Cazino,fara a fi intr-o relatie de covizibilitate cu monumentul,imobilul propus urmand a fi pozitionat in spatele unui hotel S+P+4^E,aparinand acelorasi proprietari ca si lotul studiat,respectiv constructia si lotul cu nr.cad.227371,accesul la teren realizandu-se auto si pietonal,din aleea de acces existenta,cu latime a carosabilului de minim 4,5metri si lungime de 30metri pana in circulatia principala.Deoarece constructia propusa D+P+1^E+2E_retras va functiona ca un ansamblu hotelier cu actuala cladire S+P+4^E amplasata la promenada,si datorita faptului ca de la nivelul etajului 2 al imobilului propus,exista vederea spre tarmul Marii Negre,am considerat oportuna retragerea etajului 2 spre directia Promenadei si a plajei,lucru ce va permite si marirea vizibilitatii din camerele de hotel situate in cladirea existenta pe terenul invecinat S+P+4^E,ce are camere la etajele superioare,orientate si catre curtea interioara creata.De asemenea,planul de urbanism zonal in vigoare nu precizeaza directia,suprafata sau forma retragerii etajului 2,singurul etaj reglementat ca fiind retras.Curtea interioara va fi amenajata peisagistic si locurile de parcare dinspre aceasta vor fi acoperite cu pergole inverzite.

Conform PUZ HCL 121/2013 si certificat urbanism 1904/2023,in zona de studiu este permisa realizarea de subsoluri si demisol,acesta reglementare permitand realizarea unui demisol in care vor fi amplasate zona de SPA si zona de parcaje pentru constructia propusa D+P+1E+2E_retras.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-S+P+4^E,cu functiunile descrise mai sus.

Conform HCLM nr. 121/24.05.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZONA A, UTR 6: Functiuni de turism,alimentatie publica, cazare, comert,functiuni sportive,functiuni de loisir,functiuni de agrement,functiuni de cultura,functiuni de sanatate,functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare,unitati des-tinatii speciale,grupuri sanitare publice,amenajari ale spatiului public,spatii verzi si plantate de folosiinta generala, parcuri cu caracter tematic,parcaje,dotari si amenajari specifice functiunilor de baza.

Functiuni interzise:activitati de orice tip daca sunt poluante,prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat,functiuni industriale, depozitare si vanzare en gros,depozitare de substante inflamabile sau toxice,depozitare de materiale re folosibile,platforme colectare deseuri urbane,statii de intretinere au-to,spalatorii chimice,lucrari de terasament ce afecteaza spatiile publice amenajate sau parcelele adia-cente,functiuni si amenajari ce aduc agresarea mediului,scurgerea apelor pluviale pe parcelele adia-cente.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+1-2E
- POT maxim 40-70%,raportat la suprafata amplasamentului
- CUT maxim 4.00

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu functiuni de servicii,comert,alimentatie publica,turism.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-S+P+4^E,cu functiunile descrise mai sus.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie si bună. Imobilele din zona sunt reabilitate sau noi .

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Imobilul identificat cu nr. cadastral 237669, situat în intravilanul loc. Mamaia, Terasa Corifeu,do-bandit prin Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 560, din 15/03/2023 emis de Sofronea Ionut Cos-min,de catre actualii proprietari SC PRINCESSE STAR SRL.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

A fost realizat studiu geotehnic in aceasta faza a proiectului.

In concluziile studiului geo au fost recomandate doua variante de fundare pentru constructia propusa:

-varinata 1 cu fundare pe teren imbunatatit prin intermediu perna piatra sparta compactata,realizata in sa-patura generala,a carei grosime va fi calculata de inginer specialitate

-varinata 2 cu fundare directa in functie de dimensiunea constructiei,tipul fundatiei si a structurii de rezis-tenta si incarcaturile aduse de constructie asupra terenului de fundare.

Se recomanda intocmirea unui proiect de sistematizare verticala a terenului, pentru a asigura scurgerea dirijata si controlata a apelor meteorice in afara perimetrului construit la emisari in functiune (santuri, rigole).

3.8. Accidente de teren, cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, cu diferente de nivel de aproximativ 20cm pe ambele directii.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geo realizat nivelul panzei freatice s-a stabilizat la adancimea de -2,00metri de la CTN. Pot fi fluctuatii de +/- 1m in functie de anotimp si regimul precipitatiilor.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanta se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este compus din construcția C1 ce are destinația de spațiu comercial, regim de înălțime P, suprafața construită la sol de 205mp și suprafață construită desfășurată de 205mp.

Construcțiile sunt în stare medie, fiind construcții vechi, dar reabilitate în fiecare an, înainte de începerea sezonului estival, dar nu mai corespund necesitatilor investitorilor, care vor să introducă noi servicii (zona SPA, spații verzi cu zone de odihnă, mutarea birourilor din clădirea existentă pe terenul vecin în vederea amenajării unui loc de joacă în incinta hotelului învecinat existent), și să realizeze o nouă clădire cu dotări în comun cu actualul hotel S+P+4E de pe terenul cu nr. cadastral 227371, ce le aparține tot lor.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități în vecinătate: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare și telefonie la alea de promenadă existentă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Există deja alimentarea cu apă a construcțiilor existente, prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Racordul existent se va folosi și pentru imobilul propus, fiind eventual extins conform necesitatilor stabilite în proiectele de specialitate instalatii. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare și a apei menajare în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA., aflată la alea existentă în vecinătatea nordică a terenului. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădala existentă în zona de studiu.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zona, pe terenul studiat.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice electrice,alimentate din reseaua electrica disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice electrice,alimentate din reseaua electrica disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea,internetul si cablul TV se vor asigura din reseaua existenta la aleea de promenada.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținerile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Prezenta documentație de urbanism se realizeaza in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru un imobil propus D+P+E+2_RETRAS,cu destinatia unitati cazare in regim hotelier,cu dotari aferente(alimentatie publica,spa,parcaje,etc...).

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și confomarea construcției

Disponerea constructiei propuse pe teren se va face cu urmatoarele retrageri minime:

- **NORD:** constructia e amplasata pe limita proprietatii
- **EST:** minim 3metri de la constructia D+P+1-2E,minim 1,8metri de la scara exterioara de acces in cladire si pergola amplasata pe limita teren
- **SUD:** min.0,6m;
- **VEST:** constructia e amplasata pe limita proprietatii.

Imobilul propus D+P+E+2_RETRAS va avea destinatia unitati cazare in regim hotelier,cu dotarile aferente(alimentatie publica,spa,parcaje,etc...).

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Imobilul propus D+P+E+2_RETRAS va avea destinatia unitati cazare in regim hotelier,cu dotarile aferente(alimentatie publica,spa,parcaje,etc...) va avea inaltime maxima de 14metri de la cota terenului amenajat.

Terenul are acces auto din aleea carosabila publica ce ajunge in parcare amplasate in vestul terenului.Va exista un acces auto avand 6metri latime in demisolul cladirii propuse.Locurile de parcare vor fi amenajate in demisolul cladirii si in exterior,la nivelul demisolului,nivel admis conform PUZ Mamaia aprobat

Accesul pietonal in cladire se va realiza in zona de nord a terenului,de pe aleea de acces catre promenada Cazino.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditionarile si specificatiile pentru fiecare tip de functiune,respectiv constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50% din suprafata terenului,in acest caz 358,5mp,din care minim 115mp(16%) la nivelul solului si restul pe terase,balcoane,pergole.

Spre limita terenului cu imobilul avand numar cadastral 227371,ce apartine tot beneficiarilor si unde se va crea o curte interioara amenajata peisagistic intre cele doua cladiri, etajul 2 va fi retras minim 2,5metri fata de limita edificabilului etajului inferior,respectiv minim 3,0metri de la limita terenului.Solutia de amplasare a imobilului propus a fost aleasa astfel incat toate camere de cazare din hotelul existent S+P+4E,aflat pe terenul invecinat,apartinand aceluiasi proprietar,cu vedere spre curtea interioara creata,sa aiba vedere neobturata de la ferestre catre curtea interioara sau catre aleea de acces spre Promenada,ce trece pe langa imobil in zona de nord. Avand in ve-

dere ca hotelul invecinat S+P+4E, cu care imobilul propus va crea un ansamblu turistic, are camere de cazare spre curtea interioara doar de la etajul 1 in sus, forma noii constructii permite ca ferestrele camerelor de cazare sa aiba vedere directa in curtea interioara si spre pe aleea pietonala publica, neobturata de cladirea propusa.

Terasele circulabile propuse, balcoanele amenajate la mai putin de doi metri de limitele laterale ale parcelei vor avea pe margine spatii verzi necirculabile si arbusti inalti de minim 2 metri pentru respectarea servitutii de vedere fata de vecini, conform Cod Civil.

Aleile pietonale in incinta vor fi realizate de la aleea pietonala ce face legatura pietonala cu Promenada Cazino. Va fi realizat racordul dintre aleile propuse si trotuarul existent, pentru a facilita accesul pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face pe trei directii, din aleea carosabila amplasata la vest, din aleea pietonala amplasata la nord si din parcare amplasata pe latura sudica.

Constructiile proiectate se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din 1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul pe terenul studiat, constructia existenta urmand sa fie desfiintata anterior construirii imobilului propus

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate realizate in ultimii ani ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative pentru exterior in culori deschise alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis, vopseluri lavabile pentru exterior in culori deschise alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu restul finisajelor cladirii propuse, tamplarie cu geam termopan in aceeasi gama de culori sau culori complementare culorilor finisajelor (alb, gri, bej, culori pastel), etc..., **tinandu-se cont de amplasarea in vecinatatea plajei Marii Negre si a monumentului ansamblul Cazino, desi nu se afla in relatii de covizibilitate cu acesta (exceptie zona de terasa la nivelul etajului 2 al imobilului propus, in partea sudica a acestuia, de unde se vede pe diagonala partea centrala, mai inalta, a ansamblului Cazino), fiind situata in spatele unei cladiri mai inalte, S+P+4E, ce are acces direct la Promenada Cazino.**

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Constructia existenta in prezent pe teren conform extras carte funciara anexat si planului cadastral existent, va fi desfiintata anterior construirii imobilului nou, interventia asupra ei fiind reprezentata de demolarea acesteia, ce va fi realizata in baza unui proiect si al unui caiet de sarcini cu etapele acesteia.

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

Pentru acest imobil exista acces auto direct, fiind amplasat la alea acces carosabila din spate promenada Mamaia.

Accesul pietonal se face din aleea pietonala amplasata la nord, cu deschidere minima de 3,8 metri, fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul demisolului sau parterului. Sunt propuse in interiorul proprietatii trotuare pietonale angajati si clienti.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din drumul amplasat la limita vestica a terenului, din aleea pietonala amplasata la nordul terenului si din parcare publica aflata la sudul terenului, ce permite accesul masinilor de interventie.

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

In zona studiata, terenul nu prezinta diferente majore de nivel, terenul este majoritar betonat, cu cateva spatii verzi amenajate. Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent, unde va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiata **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, în afara celor de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (circulații, parcaje, imobil propus) prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de minim 115mp (16% din suprafața parcelei). Aleile pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului. Nu există arbori plantați pe teren ce trebuie menținuți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantați un arbore/arbust la fiecare 100mp. **Curtea interioară rezultată între cele două imobile, cel propus, studiat prin acest PUD, D+P+1E+2E_retras și cel existent S+P+4E, aparținând aceluiași proprietar, situat pe terenul direct învecinat, cu nr.cadastral 227371, va fi amenajată peisagistic și cu mobilier de odihnă, inclusiv pergole verzi ce vor acoperi locurile de parcare ce ies spre curte.**

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Pentru acest imobil există acces auto direct din aleea carosabilă cu lățime de minim 4,5 metri și lungime de minim 30 metri.

Accesul pietonal se face din aleea pietonală amplasată la nord, cu deschidere minimă de 3,8 metri, fără a se depăși limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte construcții la nivelul parterului.

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face din drumul amplasat la limita vestică a terenului, din aleea pietonală amplasată la nordul terenului și din parcare publică aflată la sudul terenului, ce permite accesul mașinilor de intervenție.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Conform studiului geotehnic se recomandă întocmirea unui proiect de sistematizare verticală a terenului, pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului construit la emisari în funcțiune (santuri, rigole).

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Imobilul propus D+P+E+2_RETRAS va avea destinația unități cazare în regim hotelier, cu dotările aferente (alimentație publică, spa, parcaje, etc...) și va avea înălțime maximă de 14 metri de la cota terenului amenajat.

Disponerea construcției propuse pe teren se va face cu următoarele retrageri minime:

- **NORD:** construcția este amplasată pe limita proprietății
- **EST:** minim 3 metri de la construcția D+P+1-2E, minim 1,8 metri de la scara exterioară de acces în clădire și pergola amplasată pe limita teren
- **SUD:** min. 0,6m
- **VEST:** construcția este amplasată pe limita proprietății.

Cea mai apropiată construcție învecinată este P+1E (IE 255166) și se află la o distanță de minim 1,5 metri față de construcția proiectată, fără să fie afectate una de cealaltă, fațadele din acesta retrăgându-se fiind de tip calcan, fără ferestre cu vedere spre vecini.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POT maxim - 70%

CUT maxim - 2,75

Conform PUZ aprobat, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POT maxim - 70%

CUT maxim 4/UTR

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități în vecinătate: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze, canalizare și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	717mp	100%
Suprafata construita	205mp	28,6%
Suprafata circulatii,platforme	492mp	68,6%
Suprafata verde	20mp	2,8%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	717mp	100%
Suprafata construita	501,9mp	70%
Suprafata verde minima	115mp	16%
Suprafata circulatii maxima	100,1mp	14% din suprafata terenului.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

- 1.Desfiintarea constructiei existente
2. Pregatirea amplasamentului.
3. Construirea imobilului propus.
4. Amenajarea incintei adiacente.
5. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
6. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
7. Spatiu verde - gazon,arbusti,plante cataratoare.
8. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU