



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+1E, bd. Mamaia nr. 412,
investitor Buicli Alexandra

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.11 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 195665/14.11.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 195660/14.11.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 195664/14.11.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea doamnei Buicli Alexandra înregistrată sub nr. 131037/06.08.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E, bd. Mamaia nr. 412, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr. 412 în suprafață de 347 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 229046, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Buicli Alexandra și Buicli Toma conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3263/17.08.2011 la Biroul notarilor publici asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către doamna Buicli Alexandra, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului

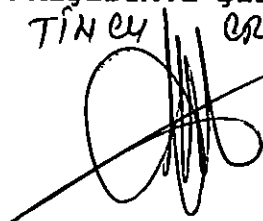
de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

22 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
TÎNCU CRISTIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 492 / 29.11 2018

TITLUL PROIECTULUI:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO,
MUTARE TRECERE DE PIETONI SI STABILIREA RETRAGERILOR FATA DE
LIMITELE DE PROPRIETATE**

**AMPLASAMENT : IMOBIL NR. CAD. 229046, BD. MAMAIA NR. 412,
CONSTANTA**

BENEFICIAR:

BUICLI ALEXANDRA

FAZA DE PROIECTARE :

PUD

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

I.1. Obiectul proiectului

PROIECT :

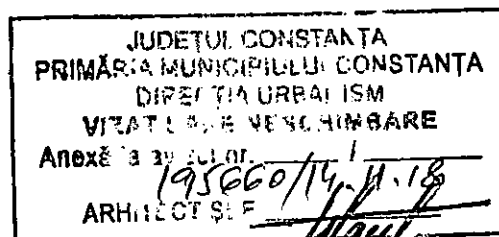
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO,
MUTARE TRECERE DE PIETONI SI STABILIREA RETRAGERILOR FATA DE
LIMITELE DE PROPRIETATE**

**AMPLASAMENT : IMOBIL NR. CAD. 229046, BD. MAMAIA NR. 412,
CONSTANTA**

PROIECTANT GENERAL : S.C. URBAN GRID S.R.L.

BENEFICIAR : BUICLI ALEXANDRA

FAZA DE PROIECTARE: PUD



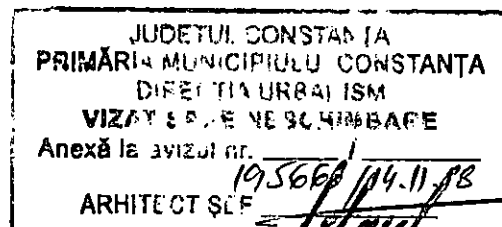
BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE:

1. MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE:

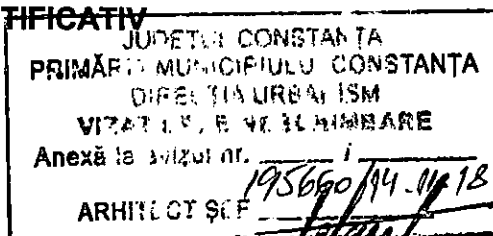
1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA, FORMAT A4, SC - ;
2. PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE, FORMAT A2, SC 1 :200
3. PLAN REGLEMENTARI PROPUSE, FORMAT A2, SC 1 :200
4. PLAN RELETE TEHNICO-EDILITARE 1 :200
5. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA 1 :200
6. PLAN MOBILARE URBANA



MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul planului urbanistic de detaliu
 - 1.2.1. Solicitarile temei
 - 1.2.2. Obiectul lucrarii
 - 1.2.3. Prevederi PUG / PUZ aprobate in zona studiata
 - 1.2.4. Indicatori urbanistici reglementati



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

3. REGIMUL JURIDIC

4. CIRCULAȚIA

5. REȚELE EDILITARE

- 5.1. Alimentare cu apă
- 5.2. Canalizare
- 5.3. Gaze naturale
- 5.4. Termoficare
- 5.5. Energie electrică
- 5.6. Telefonie

6. REGLEMENTARI

- 6.1. Utilizarea funcțională
 - 6.1.1. Utilizări admise
 - 6.1.2. Utilizări admise cu condiționari
 - 6.1.3. Utilizări interzise
- 6.2. Bilant teritorial și de spații verzi
- 6.3. Amplasarea clădirilor
 - 6.3.1. Caracteristicile parcelelor
 - 6.3.2. Amplasarea față de aliniament
 - 6.3.3. Alinierea laterală și posterioară
 - 6.3.4. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă
- 6.4. Echiparea clădirilor
 - 6.4.1. Circulații și accese
 - 6.4.2. Stationarea autovehiculelor
 - 6.4.3. Condiții de echipare edilitară
- 6.5. Spații libere și plantate
- 6.6. Imprejmuiri
- 6.7. Conformarea clădirilor
 - 6.7.1. Înălțimi admise
 - 6.7.2. Aspectul exterior
- 6.8. Ocuparea și utilizarea parcelei

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

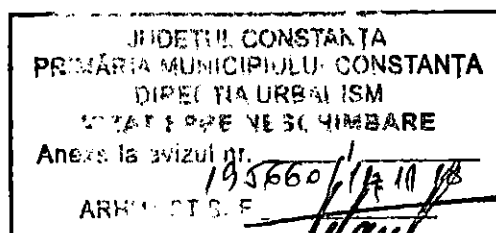
Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN SCOPUL STABILIRII ACCESULUI AUTO, MUTARE TRECERE DE PIETONI SI STABILIREA RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Adresa: IMOBIL NR. CAD. 229046, BD. MAMAIA NR. 412

Beneficiar: BUICLI ALEXANDRA

Proiectant: SC URBAN GRID SRL

Data elaborarii: 2018



Suprafata reglementata prin PUD:

Parcela ce a generat prezenta documentatie de urbanism se afla in municipiul Constanta pe Bd. Mamaia avand o suprafata de 347mp conform acte si masuratori si se afla in proprietatea privata lui Buicli Alexandra.

Amplasaarea si delimitarea zonei de studiu:

Parcela analizata se afla in municipiul Constanta in statiunea Mamaia, in apropierea hotelului Victoria

1.2. Obiectul planului urbanistic de detaliu

1.2.1. Solicitarile temei

Prezenta documentatie ca zona de studiu este delimitata de:

- **La NORD:**
Proprietate publica
- **La EST:**
Alee de acces hotel Victoria
- **La SUD:**
Proprietate publica
- **La VEST:**
Bd. Mamaia

Lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Lucrarea se elaborează în scopul definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a zonei delimitate de reperele amintite anterior, pentru funcțiunea de unitati de cazare

1.2.2. Obiectul Lucrării

Obiectivul lucrării consta în stabilirea unui mod de organizare coerent al zonei, la nivel de detaliu, având în vedere modul de amplasare a construcțiilor pe parceala

POSTUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
UNITATE PRE DESCHIMBARE
Anexa la avizul nr.

195660/14.11.18

1.2.3. Prevederi PUZ aprobate în zona studiată

UTR – zona mixta cu funcțiuni preponderent turistice

1.2.4. Indicatori urbanistici reglementati

POT maxim = 60%(funcțiune complementara)

CUT maxim = 4

H. maxim cornisa = P+1E

Prezenta documentatie de urbanism `ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – LOCUINTA INDIVIDUALA` propune urmatoarele reglementari:

POT maxim propus = 60%

CUT maxim propus = 1.25

Regimul de inaltime: S/D+P+1E

H. maxima cornisa = P+1E 10,00 m

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul ce face obiectul documentatie PUD se gaseste in statiunea Mamaia Zona din apropierea parcelei studiate este ocupata in principal de imobile avand funcțiunea de locuinte individuale.

Parcelarul din zona de studiată are o forma relativ regulata, parcelele avand dimensiuni variabile cu suprafete cuprinse între 400mp si 150mp.

3. REGIMUL JURIDIC

Imobilul studiat se afla in proprietatea privata conform actelor de vanzare-cumparare anexate prezentei documentatii, proprietatea privata a lui Buicli Alexandra.

Propunerile continute in P.U.D. nu aduc modificari asupra statutului juridic al parcelei in cauza sau al vecinatatilor.

4. CIRCULATIA

Terenul care face obiectul documentatiei P.U.D. are o pozitie privilegiata din punct de vedere al accesibilitatii. Terenul beneficiaza de acces direct din Bd. Mamaia
Conform propunerilor urbanistice detaliate in plansele anexate prezentei documentatii PUD, pe parcela va **AVEA DOAR ACCES PIETONAL** conform avizului comisiei de circulatie

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
STATUTUL DE ÎNSCĂLĂBARE
Anexa la avizul nr. 101660/14.11.18
ARHITECT ȘEF

5. REȚELE EDILITARE

Zona este constituita si este echipata edilitar, cu urmatoarele rețete: rețea de alimentare cu apa, rețea de canalizare, rețea de distributie a gazelor naturale, rețea de telefonie, rețea de energie electrica.

Constructia propusa prin prezenta documentatie de urbanism va fi racordata la rețelele publice de apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefonie.

5.1. Alimentare cu apa

Reteaua existenta in zona poate alimenta imobilul propus a se executa prin prezentul PUD cu luarea unor masuri de atenuare a debitului, in care scop este necesar sa se prevada in cadrul constructiei un rezervor tampon precum si o statie de hidrofor care sa asigure debitul si presiunea necesara.

Conditiiile efective de racordare a imobilului la rețeaua de distributie vor fi stabilite pe baza datelor exacte precizate de proiectul de instalatii interioare prin avizul de bransare ce va fi eliberat de SC RAJA SA.

5.2. Canalizare

Zona face parte din teritoriul deservit de rețeaua de canalizare in sistem unitar al municipiului Constanta. Reteaua de canalizare din zona are o adancime de aproximativ 2,9 m.

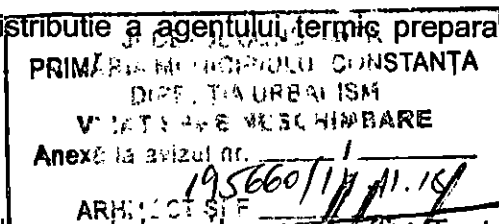
Condițiile efective de racordare a imobilului la rețeaua de canalizare existentă în zona vor fi stabilite pe baza datelor exacte precizate de proiectul de instalații interioare prin avizul de bransare ce va fi eliberat de SC RAJA SA

5.3. Gaze naturale

Zona este echipată cu rețea de distribuție a gazelor naturale de joasă presiune. Rețeaua alimentează imobile cu combustibil atât pentru încălzire cât și pentru prepararea hranei. Imobilul propus va fi dotat cu o centrală proprie pentru fiecare apartament ce vor fi alimentate prin bransament realizat în conductă existentă în cadrul Intrării Magirești.

5.4. Termoficare

Zona nu deține elemente ale sistemului de distribuție a agentului termic preparat centralizat.



5.5. Energie electrică

Zona studiată este într-o zonă bine echipată din punct de vedere energetic. Toate străzile sunt dotate cu rețele de joasă tensiune pentru alimentarea consumatorilor și unele cu rețele de medie tensiune pentru alimentarea posturilor de transformare.

Soluția de racordare a viitorului imobil la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică va fi decisă prin proiectul ce urmează a fi elaborat la comanda beneficiarului la faza de elaborare a documentației de autorizarea a lucrărilor de construcție.

Asigurarea energiei electrice a noului obiectiv va fi realizată conform prevederilor avizului de racordare la sistemul de energie al municipiului București, aviz emis de SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA.

5.6. Telefonie, Internet și TV

Racordurile telefonice, la Internet și la cablul TV al imobilului sunt oportune a se realiza din rețeaua existentă în zona studiată.

6. REGLEMENTARI

6.1. Utilizarea funcțională

6.1.1. Utilizări admise

- Funcțiuni turistice, locuințe permanente sau de vacanță, comerț, alimentație publică, servicii, agrement, baze sportive.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 195660/14.11.18
ARHITECT ȘEF

6.1.2. Utilizari admise cu conditionari

- Constructii sau instalatii demontabile pentru comert
-

6.1.3. Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

6.2. Bilant teritorial si de spatii verzi

SUPRAFETE	
Suprafata terenului	347 conform acte
Suprafata construita la sol	202 mp
Suprafata construita desfasurata	433 mp
Suprafata de spatii verzi	34mp 13%
Suprafata circulatii pietonale si alei	30 mp, echivalent a 9% din suprafata totala a terenului
INDICATORI URBANISTICI	
POT maxim propus	60%
CUT maxim propus	1.25 mp. ADC/mp.
REGIM DE INALTIME	
Regim de inaltime	P+1E
Inaltimea maxima cornisa	10,00 m
PARCARE	
Total locuri de parcare	0 locuri de parcare conform aviz circulatie

6.3. Amplasarea cladirilor

6.3.1. Caracteristicile parcelelor

Se mentine neschimbata dimensiunea si forma actuala a parcelei.

6.3.2. Amplasarea fata de aliniament

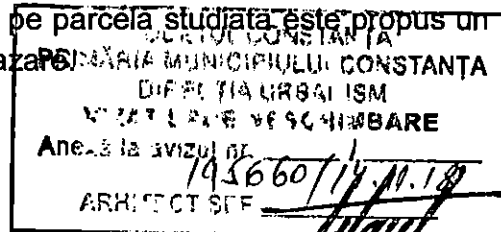
Amplasarea cladirii se va face respectand planul de reglementari anexat. Astfel, imobilul este retras 6.3 metri fata de aliniament limita de proprietate din VEST .

6.3.3. Alinierea laterala si posterioara

Alinierea imobilului propus fata de limitele laterale si posterioare a parcelei se va face astfel: amplsare pe limitele de proprietate pentru laturile din EST, NORD si SUD.

6.3.4. Amplasarea cladirilor pe aceeaasi parcela

Prin prezenta documentatie de urbanism, pe parcela studjata este propus un singur imobil cu functiunea de unitati de cazare.



6.4. Echiparea cladirilor

6.4.1. Circulatii si accese

Accesul carosabil – nu se asigura acces auto conform aviz circulatie.

Accesul pietonal se asigura prin partea de est a parcelei studiate, direct din spatiul carosabil al BD. MAMAIA.

6.4.2. Stationarea autovehiculelor

Nu se prevad locuri de parcare conform aviz comisia tehnica de circulatie.

6.4.3. Conditii de echipare edilitara

Edificabilul va fi racordat la retele edilitare publice ce deservesc zona: retea de alimentare cu apa, retea de canalizare, retea de distributie a gazelor naturale, retea de telefonie, retea de energie electrica.

Edificabilul nu se racordeaza la reseaua de energie termica (zona nu detine elemente ale sistemului de distributie a agentului termic preparat centralizat).

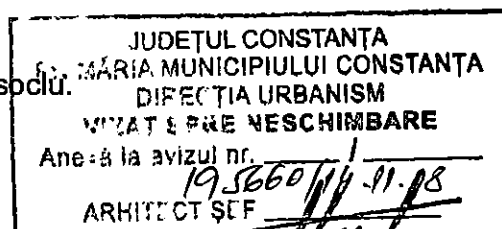
6.5. Spatii libere si plantate

Conform reglementarilor HCJ 152/2013 in vigoare, suprafata minima de spatiu verde

este 30% din suprafata parcelei. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Spațiile libere vor fi prevazute cu amenjari care vor contribui pozitiv la ambianta generala a strazii: vor fi prevazute jardiniere si zone cu dale inierbate.

6.6. Imprejmuiri

Imprejmuirea proprietatii se va realiza din gard viu, fara soclu.



6.7. Conformarea cladirilor

6.7.1. Inaltime admise

Conform reglementarilor Puz in vigoare, înălțimea maximă a clădirilor va fi (10 metri) maxim.

Imobilul propus va avea o inaltime maxima la cornisa de 10,00 metri de la CTA Regimul sau de inaltime este P+1E, respectand prevederile zonei.

6.7.2. Aspectul exterior

Conform reglementarilor PUZ in vigoare, clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

6.8. Ocuparea si utilizarea parcelei

POT maxim propus =60% maxim

CUT maxim propus = 1,25 maxim

Sef de proiect,
Urb. Alexandru Băjenaru

