



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil spații cazare,
Stațiunea Mamaia zona Royal Club-Mamaia,
investitor SC Solid House SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2020.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 121303/10.08.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 123262/13.08.2020, precum și avizul nr. 121292/10.08.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând solicitarea SC Solid House SRL înregistrată sub nr. 127944/03.07.2019, completată cu adresele nr. 196787/11.10.2019, nr. 105341/10.07.2020 și nr. 109316/20.07.2020;

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;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, zona Royal Club-Mamaia, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil P+4E, cu funcțiunea de spații cazare, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în Stațiunea Mamaia zona Royal Club-Mamaia, în suprafață de 513,92 mp (potrivit actelor de proprietate) și 518 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201409, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sunrise Litoral SRL (fostă SC

Agrementul SA) conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M08 nr. 0587 emis de Ministerul turismului la 31.10.1997. Construcția se realizează potrivit contractului de asociere în participație autentificat sub nr. 2558/01.08.2017 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel având ca obiect construirea unui imobil care va cuprinde spații locative și /sau spații comerciale și parcări, contract încheiat între "Sunrise Litoral"SRL și "Solid House"SRL.

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 SC Sunrise Litoral SRL, SC Solid House SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

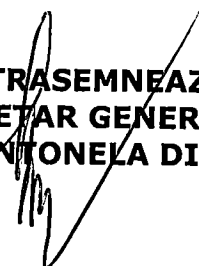
16 pentru, 11 împotrivă, - abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COJOC MARIOARA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 312 / 31.08. 2020

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii planului de urbanism de detaliu pentru un imobil propus P+4Etaje cu destinația de vila turistică. Terenul pe care se realizează construcția are 518mp din măsuratori (513mp din acte) și se dorește desființarea construcției existente P și realizarea unei noi P+4Etaje. Deoarece, conform prevederilor legii 350/2001, art. 32, alin. 1, lit. d, trebuie detaliate reglementările urbanistice din HCL 121/2013, autorizarea construirii imobilului propus este condiționată de aprobarea unui PUD.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/24.05.2013, conform legii 350/2001 actualizate și prin Normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD 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.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
121292/10.08.2020
ARHITECT ȘEF

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu";
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, al cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM 121/24.05.2013-Plan Urbanism Zonal Mamaia.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DE DETALIU » în suprafață de 518mp, se află în intravilanul Constanței, **statiunea Mamaia, zona club Royal**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG,PUZ

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

Amplasamentul studiat este compus din :

- TEREN IE 201409 cu suprafața 518,00mp cf. măsurători, respectiv 513,92mp cf. acte, teren având destinația de cazare, pentru care s-a obținut certificatul de urbanism nr. 3545/2018, ASCU. Amplasamentul este situat în stațiunea Mamaia, zona club Royal. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Mamaia.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de turism, alimentație publică, servicii și comerț în regim de înălțime P-P+7E.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nordică a stațiunii Mamaia, mai exact în zona hotelului Majestic.

Conform HCLM nr. 121/24.05.2013, terenul studiat se află în zona de reglementare ZONA

C.ŪTR 18 DETUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexă la avizul nr. 121292/10.08.2020 ARHITECT ȘEF

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 culte,

Funcțiuni interzise: activități de orice tip dacă sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat, funcțiuni industriale, depozitare și vânzare en gros, depozitare de substanțe inflamabile sau toxice, depozitare de materiale refozabile, platforme colectare deseuri urbane, stații de întreținere auto, spalatorii chimice, lucrări de terasament ce afectează spațiile publice amenajate sau parcelele adiacente, funcțiuni și amenajări ce aduc agresiunea mediului, scurgerea apelor pluviale pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- § regimul de înălțime maxim: P+5E+6_PARTIAL
- § POT maxim 40-70%, raportat la suprafața amplasamentului
- CUT maxim 4.00/UTR.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține SC SUNRISE LITORAL SRL, iar investiția va fi realizată de către SC SOLID HOUSE SRL, conform actelor de proprietate anexate.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă, vară și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarnă. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vară depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,80m - -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța 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.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat, nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea construcțiilor.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 12/292/10.03.2020
ARHITECT ȘEF

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta unei stive groase de roci sedimentare-jurasic-cretacic si sarmatiene exprimate prin calcare albe, cenusii, peste care s-au asezat depozite de nisip vanat cenusiu saturat cu nivel de apa variabil dar permanent, iar in suprafata, nisipuri uscate fin prafoase cafenii, pachet de nisip cu grosimi de 6-8 metri CTN. Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale - teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat. Nivelul hidrostatic a fost intalnit in foraje la adancimea de aproximativ -1,2 metri CTN.

Recomandari:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata.

2.5. CIRCULATII, PARCAJE

Amplasamentul beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona: Bd. Mamaia si aleile de acces auto pentru aprovizionare si acces riverani, turisti ce sunt cazati la hotelurile din zona deservita de aleea de acces.

Accesul pietonal, pentru clienti, se va face pe aleea de promenada a statiunii sau din aleea de acces auto pentru riverani si turistii cazati la hotelurile din zona, ce exista in dreptul terenului studiat.

In prezent este asigurat accesul auto pe teren din aleea auto ce deserveste si parcare existenta in fata lotului studiat.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD si zonele invecinate sunt caracterizate de existenta unor functiuni diverse, care nu se incomodeaza reciproc, fiind compatibile:

- Cazare
- Comerț
- Alimentatie publica
- Agrement
- Sport
- Servicii

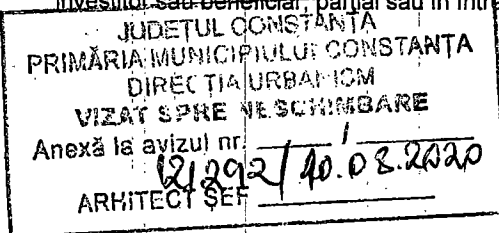
In ceea ce priveste **calitatea fondului construit**, aceasta este buna, dar nu intotdeauna cu valoare arhitecturala. Imobilele din zona sunt nou construite, dar calitatea materialelor folosite la constructia unora dintre ele nu este cea mai buna.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta spatiu comercial-turistic si este in prezent ocupat de o constructie parter si o magazie parter.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

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

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 rețelilor 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.

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, iar lucrările propuse, respectiv cazare, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Se vor amenaja spații plantate la sol, spații verzi sub forma de jardiniere amplasate pe terasa și spații verzi pe terasa necirculabilă acoperită, în suprafața totală de 50% din teren, respectiv 249 mp, din care minim 49 mp la sol. Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine.

Se vor amenaja spații verzi compuse din plante decorative și flori. Nu este nevoie de instalații automate de irigație pentru jardinierele propuse. Acestea vor fi udate de către personalul terasei, conform unui program specific fiecărui tip de plantă.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

- lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației
- drenarea apelor în exces de pe teren
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zona în care se află și terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.10. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul pe care a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității construirii unui imobil cu funcțiunea de cazare, cu regim de înălțime asemănător celor cu aceeași funcțiune din zona, respectiv P+4Etaje. Pe teren există în prezent o construcție parter, cu funcțiunea de spațiu comercial și o anexă magazie în suprafața totală de 331,63 mp, dar se dorește destăințarea acestora și edificarea unei noi, construită cu materiale și finisaje de calitate mai bună.

2.11. DISFUNCTIONALITĂȚI

Construcțiile existente nu corespund cerințelor estetice și funcționale prevăzute în RUZ Mamaia pentru zona studiată, materialele și finisajele folosite la construcțiile existente sunt vechi, nu mai corespund cerințelor actuale.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENT URBANISM, PROPUȘI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘI

Conform HCLM nr. 121/24.05.2013, terenul studiat se află în zona de reglementare ZONA C. UTR 18.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 121292/10.08.2020
ARHITECT ȘEF

Articolul 1 – Definitie si scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. Constanta si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.
- 4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

Terenul studiat nu face parte din nici o zona de protectie.

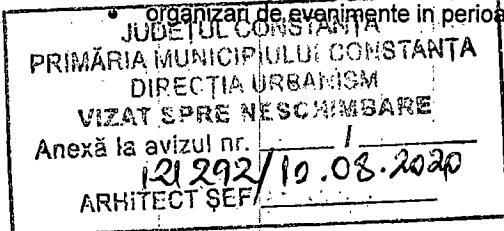
Articolul 4 – Utilizari admise

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

Functiunea admisa pe fiecare parcela in parte, mentionata in planul de reglementari si in tabelul anexa al fiecarei zone din PUZ Statiune Mamaia nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente sportive, culturale, 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 si supraetajarea cladirilor existente cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare, precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de PUZ Mamaia

Articolul 6 – Utilizari interzise

- activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat
- functiuni industriale
- depozitare si vanzare en-gros
- depozitarea de materiale inflamabile sau toxice
- depozitarea de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente
- sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea mediului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local/national.

Articolul 7 – Parcelarea

In cazul parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la nazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism

In cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicatorilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, cat si in raport cu suprafata parcelei dinainte de dezmembrare.

Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca pe parcelele rezultate sa se respecte indicii de utilizare a terenului maximi admisi pe zonele unde se afla parcelele.

Sunt considerate construibile doar parcelele cu pozibilitate de bransare la apa si curent electric. Marimea minima a parcelei construibile este conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD, studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si proprietatea privata)

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.Z.
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, in orice alte cazuri cladirile se vor retrage de la aliniament pentru realizarea de spatii acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol.
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si subsolurilor care depasesc cota exteriora amenajata a terenului pe aliniament.
- sunt admise depasiri ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii: terasele, balcoanele si bovindourile vor putea depasi limita retragerii de la aliniament cu maxim 1,2 metri, iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime de minim 3,5 metri fata de cota de calcare exteriora din zona aliniamentului; bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- regimul de construire in statiunea Mamaia este izolat

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 121292/10.02.2020
 ARHITECT ȘEF _____

- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil
- in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelei,terasele,balcoanele sau bovindourile se vor putea amplasa pe limitele de proprietate cu acordul vecinilor,iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime de minim 3,5metri fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului;
- pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare,insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare(RGU/1995,OMS 536/1997, etc...)

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata acestora nu depaseste POT si CUT maxim aprobate;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

Articolul 11 - Circulații si accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin servitute;configuratia si numarul accesurilor se determina conform HGR 925/1996;
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei specifice de construire,eliberate de administratorul acestora;
- se va asigura accesul la parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere
- autorizarea constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale,potrivit importantei si destinatiei constructiei;
- accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

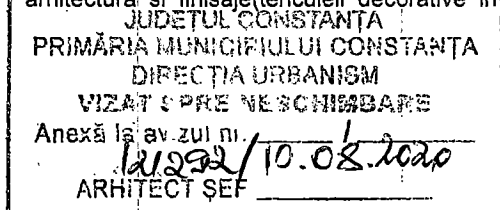
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv P+4E ($H_{\max} = 17,5$ metri);
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;este permisa realizarea de demisoluri,intelesul demisolului fiind definit in glosarul de termeni afrent PUZ Mamaia
- este interzisa mansardarea cladirilor.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu conditionari si utilizările interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament;
- conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei,vor fi de factura moderna si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative in culori deschise,pastelate pentru exterior,



vopseluri lavabile in culori deschise, pastelate pentru exterior, alb, gri, bej, placari ceramice sau din placi tip lemn pentru exterior in culori complementare cu cele ale tencuielilor decorative si vopselelor lavabile, etc...);

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri tip terasa din materiale durabile, hidro si termoizolante;
- lucrarile de modificare a fatadelor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie;
- calcanale vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior, goluri cu ferestre opace ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- La faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - o piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura si celelalte specialitati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc.), care va urma in functie de complexitatea proiectului:
 - exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
 - o piese desenate:
 - planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient
 - simulari 3D (pe zi si pe noapte)
 - o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă, sau galbenă
 - o in cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Articolul 16. – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte înveliuri impermeabile a suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCHEMBARE
Anexă la avizul nr. 12/272/10.08.2020
ARHITECT ȘEF _____

- pentru cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unitatilor de aer conditionat sau a altor echipamente in locuri vizibile din circulatiile publice;
- 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.

Articolul 17 – Parcaje

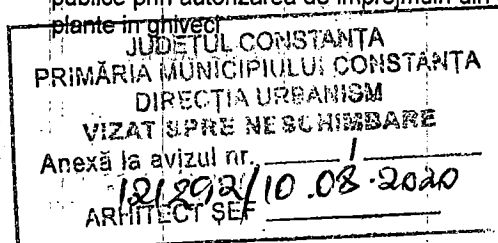
- Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura 25locuri de parcare,pe terenul ce a generat PUD numar cadastral 201409.
- Locurile de parcare vor avea dimensiuni cuprinse intre 2,30-2,50 x 5ml.
- Pe reseaua stradala din zona parcarii propuse, cat si in incinta sa, se vor instala indicatoare de circulatie, indicatoare de atentionare, panouri informative.
- Daca in interiorul parcelei sunt prevazute mai multe functiuni,numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numarului de locuri de parcare necesar fiecarei functiuni in parte.

Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificarile ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusii, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:**
- constructiile de alimentatie publica,turism vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min de 50%;
- Se vor amenaja spatii plantate la sol,spatii verzi sub forma de jardiniere amplasate pe terasa si spatii verzi pe terasa necirculabila acoperis,in suprafata totala de 50% din teren,respectiv 249mp,din care minim10mp la sol;
- toate amenajările de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat,la sol sau pe terasele constructiei, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- terenul ramas liber in afara circulatiilor,parcajelor,constructiilor va fi plantat cu un arbore/100mp;
- vor putea fi amenajate spatii de joc,de odihna si gradini de fatada decorative
- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure:
 - lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi;
 - lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
 - drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
 - orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- spre spatiu public se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din gard viu,jardiniere(h maxim=30centimetri) sau plante in ghiveci



- in toate celelalte cazuri imprejmuirile vor avea un soclu opac(h maxim-40centimetri) si o parte transparenta realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea din ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei;
- inaltimele imprejmuirilor vor fi de maxim 1,8metri;
- imprejmuirile vor putea fi dublate de gard viu

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului ($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

P.O.T._{maxim} = 70%

Terasele acoperite si descoperite si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ($C.U.T. = mp\ ADC / mp\ teren$)

CUT_{maxim} = 4,00

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolurile cladirii se iau in calculul ADC.

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr.35456/2018.

La momentul actual pe teren exista o constructie parter avand $S_c=331,63mp$ si $S_{desfasurat}=331,63mp$, respectiv POT-64%, CUT-0,64. Constructia existenta va fi desfiintata in vederea edificarii constructiei noi.

CARACTERISTICI TEHNICE CONSTRUCTIE PROPUSA(raportata la suprafata teren 518mp aferent edificarii constructiei)

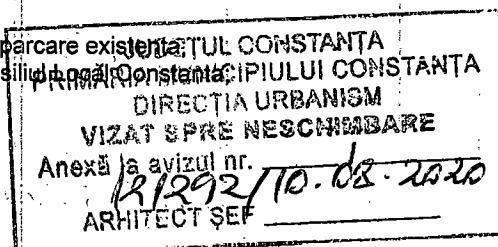
	REGLEMENTARI existente	REGLEMEN- TARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autorizare prin prezentul proiect
POT MAXIM (suprafata construita /suprafata terenului)	64%	40-70 %	62,54%
CUT MAXIM (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,64	4.0/UTR	3,12
Regim de inaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri) maxim	P	P+4E	P+4E(17,5metri)
Suprafata construita maxima	331,63mp	362,6MP	320,7mp
Suprafata desfasurata maxima	331,63mp	2072MP	1616,5mp

NOTA:

**CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE
-CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85**

Amplasamentul studiat are urmatoarele vecinatati:

- nord- teren Consiliul Local Constanta-alee acces si parcare existenta;
- sud - teren proprietate privata IE 220028; teren Consiliul Local Constanta;



- est - teren proprietate privata IE 210547; imobil P- restaurant;
- vest- teren proprietate privata IE 227009; teren Consiliul Local Constanta.

Distanțe față de construcțiile vecine:

- la nord: alee acces si parcare existenta
- la sud : teren amenajat cu spatii verzi, alei pietonale, piscina
- la est : constructia propusa va fi lipita la calcanul constructiei existente parter-restaurant
- la vest : teren proprietate a beneficiarilor, liber de constructii, pe care se va amenaja parcare si spatii verzi.

Constructia propusa respecta insorirea imobilelor invecinate onform OMS nr. 119/2014.

Se vor amenaja spatii verzi compuse din plante decorative si flori. Nu este nevoie de instalatii automate de irigat pentru jardinierele propuse. Acestea vor fi udate de catre personalul terasei, conform unui program specific fiecarui tip de planta.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenhata a acestei documentatii de urbanism. Limita edificabilului maxim poate fi depasita cu terase, platforme, scari, etc... situate la nivelul parterului, cu respectarea retragerilor minime ale constructiilor propuse fata de aliniament, conform capitol 3.1, articol 8.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 PUZ Mamaia la nivel de parcela.

Funcțiunile propuse de alimentare publică și cazare sunt compatibile cu restul zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între constructii;
- asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi
- studierea volumetriilor și a finisajelor fațadelor propuse în zona respectivă.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

