



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil alimentație publică și cazare,
Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 4,
investitor Simca Dor SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 209506/21.10.2021
- avizul Arhitectului șef nr. 184639/16.09.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 209800/22.10.2021
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea Simca Dor SRL înregistrată sub nr. 100408/01.07.2020, completată cu adresa nr. 146447/24.09.2020;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 4, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, zona A.3, Stațiunea Mamaia - zona Cazino, terasa nr. 4, în suprafață de 345,19 mp (potrivit actelor de proprietate) și 345 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 224831, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este

proprietatea Simca Dor SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4043/19.11.2003 la Biroul notarului public Florin Vișan.

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

Art. 3 – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Simca Dor SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

17 pentru, 9 împotrivă, - abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COSTIN VALERIU AVĂTAUULUI



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN



CONSTANȚA

NR. 384 / 29.10. 2021

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+1E+2RETRAS cu destinația de cazare și alimentație publică. Terenul pe care se realizează construcția are 345mp și se dorește desființarea construcției existente P și realizarea unei noi P+1E+2RETRAS. Deoarece există o restricție de construire pentru imobilele din zona de protecție Cazino Mamaia, stabilită prin PUZ aprobat cu HCLM 121/24.05.2013, se realizează acest 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 actualizată 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, 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.

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 reglementărilor locale de urbanism;
- 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 locuintei;
- 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, a 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 CONSTRUIRE IMOBIL P+2E ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI CAZARE» în suprafață de 680,39 mp, se află în **statiunea Mamaia, zona Casino**, 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 este situat în stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 4. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Mamaia.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de servicii și comerț în regim de înălțime P-P+1E.

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

Conform HCLM nr. 121/24.05.2013, terenul studiat se află în zona de reglementare ZONA A, UTR 7:

- Funcțiuni de turism, alimentație publică, cazare, comerț, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir, funcțiuni de agrement, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, unități destinate speciale, grupuri sanitare publice, amenajări ale spațiului public, spații verzi și plantate de folosiință generală, parcuri cu caracter tematic, parcaje, dotări și amenajări specifice funcțiunilor de bază.

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

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține SC SIMCA DOR SRL, conform actului de proprietate anexat.

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 vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. 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 iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_0 = 0,20$ 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. PARTICULARITATI 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 si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea constructiilor.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, în condițiile unei stratificări practice uniforme și orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Recomandari:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada execuției și în timpul exploatării, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață.

2.5. CIRCULATII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Mamaia. Circulația pietonală se va face pe trotuarele și zonele urbane pietonale aferente. Accesul pietonal la teren se face din promenada Cazinoului din Mamaia și din aleile pietonale cu acces la zona de parcare a fostului cinema de vară Albatros. Accesul auto pentru marfa se poate face din zona de parcare a fostului cinema de vară Albatros.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se înconidează reciproc, fiind compatibile:

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

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este mediu spre bună. Imobilele din zona sunt nou construite, dar calitatea materialelor folosite la construcția unora dintre ele nu este cea mai bună.

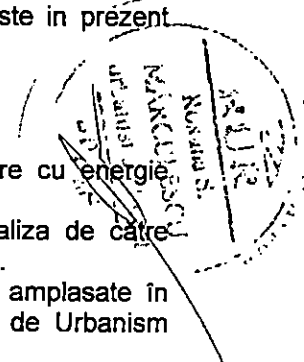
Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință alimentatie publica și este în prezent ocupat de o construcție P, o anexa parter și o terasă descoperită.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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 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.



2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, 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.

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 afla și terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.10. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității construirii unui imobil cu funcțiunea de cazare și alimentație publică, cu regim de înălțime asemănător celor cu aceeași funcțiune din zona Cazino, respectiv P+1E+2RETRAS. Pe teren există în prezent o construcție cu funcțiunea de alimentație publică, dar se dorește desființarea acesteia 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 PUZ Mamaia pentru zona Cazino.

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

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

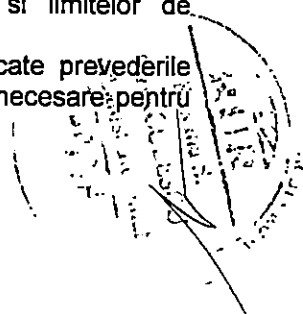
Conform HCLM nr. 121/24.05.2013, terenul studiat se află în zona de reglementare ZONA A, UTR 7.

Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. Constanța și ale P.U.D. ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor 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

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

Articolul 4 – Utilizari admise

- o Functiuni de turism, inclusiv turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent,
- 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 functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare,
- o unitati destinatii speciale,
- o grupuri sanitare publice,
- o amenajari ale spatiului public,
- o spatii verzi si plantate de folosiinta generala,
- o parcuri cu caracter tematic,
- o parcaje la sol si supraetajate,
- o dotari si amenajari specifice functiunilor de baza,
- o amplasarea de panouri publicitare.

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 alimentatia 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 poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local/national
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente

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 exterioara 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;
- spre aliniamentul terenului din zona de promenada Cazino Mamaia etajul 2 va fi retras minim 4 metri fata de limita edificabilului etajului inferior, respectiv minim 7 metri de la limita aliniamentului;
- cota inferioara a elementelor constructive la terase, balcoane sau bovindouri se va afla la o inaltime de minim 3,5 metri fata de cota de calcare exterioara 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 propus este cuplat pe toata lungimea laturii constructiei cu terasa 3, si retras la celelalte laturi, la fel cum este si in prezent;
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei astfel: pe partea laterala unde se invecineaza cu aleea de acces minim 2 metri, pe limita laterala cu terasa 3 construite la limita de proprietate si la limita posterioara cu domeniul public retragerea va fi de minim 60 centimetri;
- fatadele laterale trebuie sa prezinte la nivelul parterului zone vitrate, iar la etajele 1, 2 goluri de fatada cu respectarea servitutii de vedere a Codului Civil;
- terasele circulabile propuse amenajate la mai putin de doi metri de limitele laterale ale parcelei vor avea pe margine spatii verzi necirculabile pentru respectarea servitutii de vedere fata de vecini, conform Cod Civil;
- 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 în vigoare;

Articolul 11 - Circulații și accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute
- configurația și numărul accesurilor se determină de regulă conform HGR 925/1996
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației specifice de construire, eliberate de administratorul acestora
- se va asigura accesul la parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere
- autorizarea construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției
- accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16, alin.a), c) construcția se află într-o zonă unde nu este necesar să se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

Articolul 13 – Înălțimea maximă a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv P+1-2E ($H_{\max} = 13$ metri);
- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale;
- este permisă realizarea de demisoluri, înțelesul demisolului fiind definit în glosarul de termeni afrent PUZ Mamaia;
- este interzisă mansardarea clădirilor.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu condiționari și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament;
- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje, având ca finisaje: tencuieli decorative în diferite nuanțe de alb, balustrade metalice de culoare gri deschis, tamplarie PVC cu geam termopan de culoare gri deschis, pavaje și pardoseli exterioare de culoare alb sau gri deschis
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperisuri tip terasă din materiale durabile, hidro și termoizolante;
- lucrările de modificare a fatadelor se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, placări ceramice pentru exterior, goluri cu ferestre opace ce respectă servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- Volumetria construcției propuse va fi avizată în faza DTAC de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - o piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și 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 în 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;
- pentru clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Articolul 17 – Parcaje

- Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a),c) construcția se află într-o zonă unde nu este necesar să se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

Articolul 18 – Spații libere și plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:
 - o construcțiile de alimentație publică, turism vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, la sol sau pe terasele construcției, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații;
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - o lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;

- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
- drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- spre spațiu public se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din gard viu, jardiniere (h maxim=30centimetri) sau plante în ghiveci
- pe laturile dinspre vecini nu vor fi amenajate imprejmuiri, în vederea creării de culoare pietonale între construcțiile de la promenada Cazinoului Mamaia.

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

P.O.T. maxim = 70%

Terasele acoperite și descoperite și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

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

CUT maxim = 4,00

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolurile clădirii se iau în calculul ADC.

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCȚII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 2789/2019.

La momentul actual pe teren există o construcție parter având $Sc=74mp$ și $S_{desfasurat}=74mp$, respectiv $POT=22\%$, $CUT=0,22$. Construcția existentă va fi desființată în vederea edificării construcției noi.

Se propune o construcție cu parter și două etaje, cu destinația de alimentație publică și cazare, având $Sc\ maxim = 241,5mp$, $Sd\ maxim = 690mp$. Sunt propuși indicatorii urbanistici $P.O.T.\ maxim = 70\%$ și $C.U.T.\ maxim = 2,0$.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	Situatie existenta	Situatie propusa
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	22%	70 %
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,22	2,0
Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	P	<i>P+1+ETAJ 2 ce va fi retras cu minim 4m fata de limita edificabilului maxim al etajului 1 spre limita de proprietate cu Promenada Cazino Mamaia, pe toata lungimea acestei fatade</i>
Suprafata construita	74mp restaurant	241,5mp(70%)
Suprafata desfasurata	74mp	690mp

NOTA:

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

Se vor amenaja spații plantate la sol, spații verzi sub formă de jardiniere amplasate pe terasă de la parter și spații verzi pe terasă necirculabilă acoperită, în suprafață totală de 50% din teren, respectiv 172,5mp, din

care 37mp la sol.Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat,fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine.

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 desenata 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 publica si 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 si a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi
 - studierea volumetriilor si a finisajelor fatadelor propuse in zona respectiva.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

