

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E-4R, ZONA CAZINO, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 249812, LOT 18, CAREUL 41, STAȚIUNEA MAMAIA, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Inițiatorul documentației de urbanism: **Veniamin Nicolae, Veniamin Lascăr**

Manager proiect: **EAST ATELIER SRL, Arh. Ionuț TOMA**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



0.DATE GENERALE

0.1. Denumirea proiectului / obiectivului de investiții

Plan Urbanistic de Detaliu CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E-4R, Zona Cazino, Lot 18, Careul 41, Stațiunea Mamaia, Municipiul Constanța

0.2. Amplasamentul

Imobil N.C. 249812, Lot 18, Careul 41, Stațiunea Mamaia, Municipiul Constanța

0.3. Inițiatorul investiției

Veniamin Nicolae, Veniamin Lascăr

0.4. Elaboratorul proiectului

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Laura Ferăstrău

0.5. Suprafața terenului

Suprafața de teren care a generat P.U.D. este 582,00 mp.

0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform extrasului de carte funciară eliberat sub nr. cerere 21457 /14.02.2020, terenul cu numărul cadastral 249812 este situat în intravilanul U.A.T. Municipiul Constanța și este proprietatea lui Veniamin Nicolae și a lui Veniamin Lascăr.

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează realizarea unui imobil cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire, în intravilanul municipiului Constanța, stațiunea Mamaia, Zona Cazino. Zona este reglementată prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.

Terenul pe care se propune investiția are o suprafață de 582,00 mp, iar în prezent este neconstruit. Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse va fi de maxim 1862,4 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor de aproximativ 407,40 mp, astfel C.U.T. va fi de 3,2, iar P.O.T. de 70%.

Conform P.U.Z. STAȚIUNEA MAMAIA - MODIFICARE H.C.L. 129/2001 aprobat prin H.C.L.M. NR. 121/2013 - ZONA A - U.T.R. 8 - Zona cuprinde Hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice și spații comerciale. Prevederile aprobate prin H.C.L.M. nr. 121/24.05.2013 prevăd respectarea unor reglementări definite de un C.U.T. maxim / U.T.R. admis de 4 și a unui P.O.T. maxim admis cuprins între 40-70% raportat la suprafața amplasamentului / lotului.

- POT max = 40 - 70 % raportat la suprafața amplasamentului/lotului
- CUT max / UTR = 4
- Regim de înălțime propus: P+3E-4E cf. Plan de Reglementări urbanistice

Prin urmare, propunerea respectă reglementările propuse prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013.

Conform Certificat de Urbanism Nr. 1427/07.04.2020 terenul este cuprins în zona de protecție a monumentului de arhitectură:

ANSAMBLUL CAZINO - MAMAIA - COD-II-a-B-21001 - Ordin M.C.P.N. Nr. 2460/05.08.2010 - aflat la poziția 597 în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.) 2015.

- 1.598 - Pavilion Central, restaurant - cod CT- a-B-21001.01
- 2.599 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT- a-B-21001.02
- 3.600 - Pod cu bar maritim - cod CT- a-B-21001.03

Prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului necesar de locuri de parcare și amplasarea lor conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentei documentații.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un imobil dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scopul / Obiectivele P.U.D.:

- Utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- Facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară.

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în zona de nord a stațiunii Mamaia, fiind situat pe partea estică a Bulevardului Mamaia. Cele mai apropiate repere ale zonei sunt: Cazinoul Mamaia, Hotelul Condor și Poliția Stațiunii Mamaia.

Conform Certificat de Urbanism Nr. 1427/07.04.2020 terenul este cuprins în zona de protecție a monumentului de arhitectură:

ANSAMBLUL CAZINO - MAMAIA - COD-II-a-B-21001 - Ordin M.C.P.N. Nr. 2460/05.08.2010 - aflat la poziția 597 în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.) 2015.

1.598 - Pavilion Central, restaurant - cod CT- a-B-21001.01

2.599 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT- a-B-21001.02

3.600 - Pod cu bar maritim - cod CT- a-B-21001.03

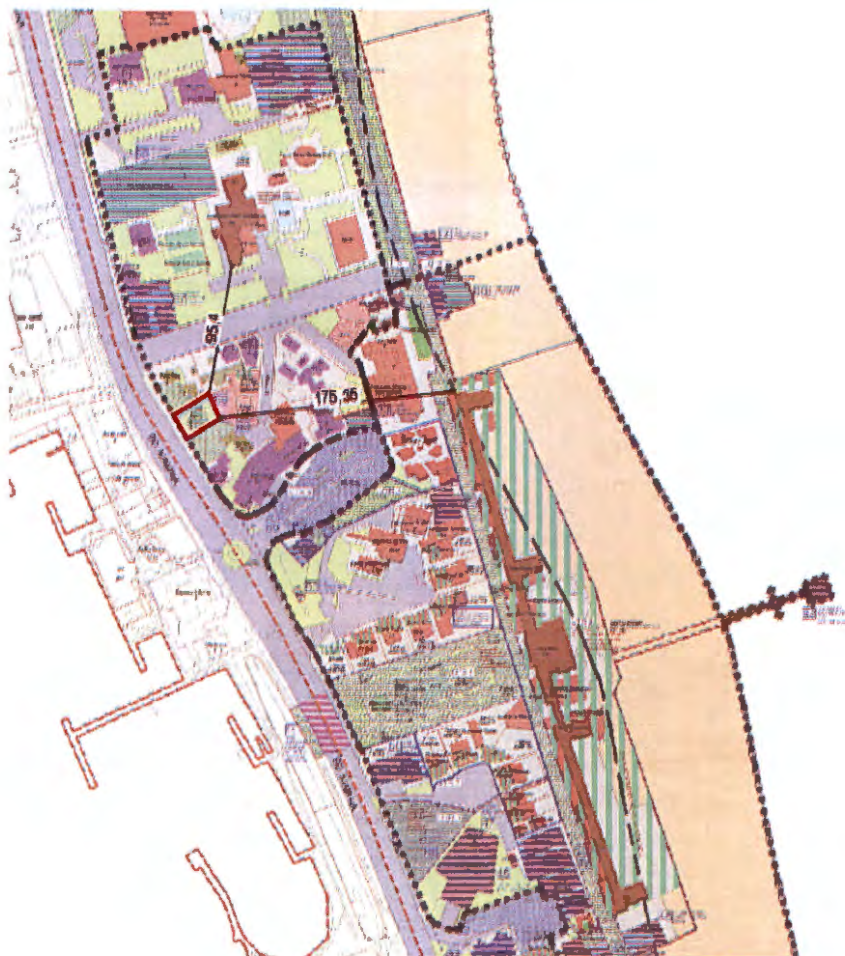
Conform Planșei de reglementări aferente P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013 acesta se află în apropierea monumentului de arhitectură **FOSTĂ VILĂ REGALĂ, AZI CLUB „CASTEL”** aflat la poziția 596 în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.) 2015.

MINISTERUL CULTURII

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
596	CT-II-m-A-02896	Fosta vilă Regală, azi club "Castel"	localitatea MAMAIA; municipiul CONSTANȚA	În centrul stațiunii	1926

Extras din L.M.I. 2015

De asemenea, tot conform planșei de reglementări aferentă Planului Urbanistic Zonal aferente P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, terenul se află la o distanță de aprox. 95,4 m de monumentul de arhitectură **FOSTĂ VILĂ REGALĂ, AZI CLUB „CASTEL”** aflat la nord de acesta și la o distanță de aprox. 175,4 m de monumentul de arhitectură **ANSAMBLUL CAZINO – MAMAIA, așa cum se poate observa din imaginea de mai jos:**



P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, încadrează imobilul în ZONA A - UTR 8 - VILĂ

Suprafața = 4,27 HA

Delimitare: zona intercalată între subzona proiectului "Promenada Mamaia" - Piațeta Cazino, aleea auto de acces de la sud de Club Castel și B-dul Mamaia. Zona A – U.T.R. 8 cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice și spații comerciale.

Regim de înălțime propus - P+3-4E cf. plan Reglementări urbanistice

POT = 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/ lotului.

CUT maxim/UTR = 4.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează P.U.D. se află în zona nordică a stațiunii Mamaia, având acces direct din Bulevardul Mamaia.

Anul 2008



Anul 2012



Anul 2016



Anul 2019

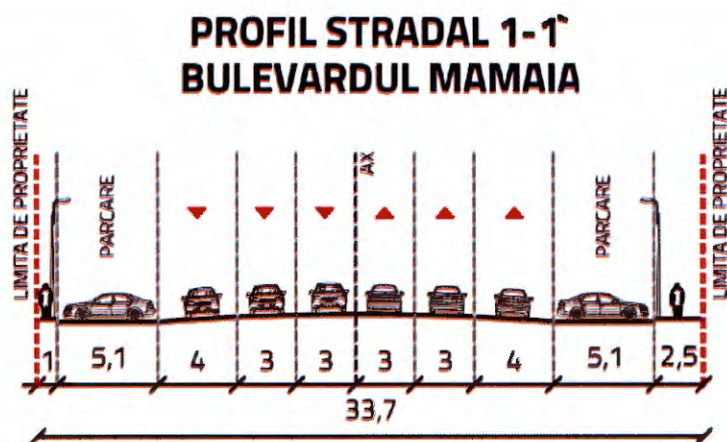


Evoluția zonei între anii 2008 – 2019, Sursa: Google Earth Pro

Privind imaginile din satelit din anul 2008 până în prezent, din punctul de vedere al evoluției zonei, se poate observa că terenul și vecinătatea acestuia, nu suferă modificări sau îmbunătățiri. Deși prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia au fost propuse spre amenajare două zone destinate parcărilor, acestea nu s-au realizat, terenurile vecine adiacente lotului studiat rămânând libere până în prezent.

2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Prin prezentul P.U.D. se urmărește prevederea unui acces carosabil pe lot cu o lățime 5,5 m ce permite și accesul autospecialelor în caz de urgență, respectiv asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei. Terenul pe care se va realiza investiția are acces direct din Bulevardul Mamaia – circulație carosabilă cu 3 benzi de circulație pe sens, bordat pe fiecare parte a carosabilului de parcări în spic și trotuare variabile.



2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

În jurul parcelei care a generat P.U.D se află:

- la sud-vest: teren în domeniul public al orașului - spațiu destinat circulației pietonale, carosabile; respectiv parcare amenajată în spic;
- la nord-vest: teren viran - spațiu verde neamenajat - destinat amenajării de parcări cf P.U.Z. Stațiunea Mamaia aprobat prin H.C.L.M. 121 / 2013.
- la nord: teren construit - Vilă Protocol;
- la nord-est: Poliția Stațiunii Mamaia;
- la sud-est: teren viran - spațiu verde neamenajat - destinat amenajării de parcări cf. P.U.Z. Stațiunea Mamaia aprobat prin H.C.L.M. 121 / 2013;

În prezent, terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL - la nivel de UTR							
UTR	Suprafața	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	Rh actual	Rh Max
UTR 8	4,27 HA	22,58%	40-70%/parcela	0,66	4		-

Planul Urbanistic de Detaliu este realizat pe suport vizat OCPI, respectiv pe plan de situație însoțit de proces verbal de recepție 2064/16.07.2020.

2.4. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 582,00 mp și este proprietatea lui VENIAMIN NICOLAE și a lui VENIAMIN LASCĂR, iar conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 249812 eliberat sub nr. cerere 21457 /14.02.2020 terenul este liber de construcții.

2.5. Concluziile studiului geotehnic

Pe terenul studiat nu se observă accidente de teren de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Adâncimea de îngheț în zonă conform STAS 6054/77 este 0.80 m CTA sau decapat.

Din punct de vedere **seismic** conform STAS 11100/1/93 amplasamentul se situează în **macrozona** de gradul "7₁".

Conform normativ P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică - Partea 1 - prevederi de proiectare pentru clădiri:

- accelerația terenului pentru proiectare, $a_g = 0.20g$;
- perioada de control (de colt), $T_e = 0,7$ sec.

Geomorfologic, terenul este situată în zona litorală a Mării Negre, în partea de est a Podișului Dobrogei, la limita dintre Dobrogea Centrală și Dobrogea de Sud, la sud de falia de încălecare dintre Capidava - Ovidiu.

Geologic, fundamentul este constituit din șisturi verzi peste care s-au depus formațiuni jurasice de calcar care susțin nisipuri cu cochilii foarte uniforme, nisipuri fine și medii, măloase de vârstă cuaternară în depozite de cca. 25 mm.

Hidrogeologic, apa freatică subterană se mișcă într-o direcție de la est spre vest, respectiv dinspre lac spre Marea Neagră.

Terenul de fundare din amplasament este constituit din:

0.00- 0.60 m: umpluturi artificiale mixte, soluri vegetale și pământuri (pachet vegetal pentru gazon)

0.60 – 1.20 m: nisip mediu gălbui, umed;

1.20 – 8.00 m: nisip fin prăfos, cenușiu deschis „cochilifer” și intercalații centimetrice slab măloase până la 2,00 m, „mediu îndesat” sub 2,00 m;

NH (nivel hidrostatic) = 1,5 m adâncime de la CTN.

Nivelul apei stabilizat în foraj, la adâncimi de 1.50 m fata de CTN, are o tendință ascensională, în funcție de nivelul apei Marii Negre.

Recomandări geotehnice:

- **teren bun de fundare:** nisip cochilifer mediu îndesat;
- **nivelul apei freactice:** 1.50 m, cu oscilații sezoniere ± 0.50 m;
- **categoria geotehnică:** 2;
- **riscul geotehnic:** moderat;

Ținând seama de faptul că regimul de înălțime consemnat în temă este relativ redus, alte soluții de fundare de genul piloți, coloane, sunt posibile numai în cazuri excepționale de comportament ale terenului după deschiderea săpăturilor (zona activă, presiune de fund, etc.). Se va întocmi un proiect de **incintă de piloți secanți**, de sprijinire a săpăturilor, de către un proiectant de specialitate.

Deoarece nivelul hidrostatic este **ridicat**, iar excavația generală se va executa sub nivelul apei, talpa radierului + 1,50 m, grosimea pernei, este necesară întocmirea unui **proiect de epuismențe** care asigură execuția în uscat a săpăturilor pentru perna de piatră și infrastructura construcției.

Adâncimea de fundare, verificările și compactarea pernei, vor fi prezentate în faza de proiectare SG - P care va fi însoțită de un **caiet de sarcini** întocmit pentru construcția proiectată.

2.6. Accidente de teren

Terenul studiat nu prezintă accidente de teren, acesta având o topografie plană.

2.7. Elemente ale cadrului natural

La nivelul zonei, deși una specifică mediului urban construit, se regăsește vegetație compusă din iarbă și plante joase, arbuști ornamentali și cu rol de delimitare a circulațiilor pietonale de spațiul verde și copaci de diferite specii și înălțimi. Cu toate că zona dispune de zone delimitate și destinate spațiilor verzi amenajate, cele mai multe dintre acestea sunt neglijate și neîntreținute.

Localitatea Mamaia dispune de un climat maritim, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, $+11.2^{\circ}\text{C}$. Media maximelor lunare cu valori peste $+30.0^{\circ}\text{C}$ sunt atinse în iulie, august și septembrie, în aceste luni valorile minimelor lunare și anuale atingând $12-30^{\circ}\text{C}$.

Conform studiului Geotehnic, din punct de vedere climatic regional, amplasamentul studiat se încadrează tipului temperat-continental, caracterizat de următorii parametri:

- temperatura medie anuală: $10 - 11^{\circ}\text{C}$
- valoarea maximă a temperaturii aerului 39°C (1945)
- valoarea minimă a temperaturii aerului $-26,8^{\circ}\text{C}$ (24.01.1942)
- numărul zilelor cu zăpadă : 46
- prima zi de îngheț: 1 noiembrie
- ultima zi de îngheț: 2 aprilie
- cantitatea anuală de precipitații: 430 mm
- frecvența anuală a vânturilor și viteza medie anuală este preponderentă pe direcția nord - sud, mai accentuat nord.

2.8. Analiza fondului construit existent

În imediata vecinătate a terenului de intervenție, fondul construit se compune din construcții destinate serviciilor de cazare (Vile, hoteluri), cu regimuri de înălțime cuprinse între P+1 și P+6, dar și servicii de interes public (Poliția Stațiunii Mamaia) – P+3. Construcțiile existente se află într-o stare constructivă bună, cu funcțiuni frecventate de public.

2.9. Echiparea tehnico-edilitară - situație existentă

Zona limitrofă dispune de toate echipamentele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, acces la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică). Țesutul construit existent este branșat la toate tipurile de utilități.

Conform adresei nr. 747/39144 din 18.05.2020 emisă R.A.J.A. S.A. Constanța pe parcela studiată există următoarele rețele: conductă de apă Dn 400mm OL, colectorul menajer Dn 250mm Bazalt și Dn 250mm Beton și conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZBO, Dn 350mm OL conform planșei 05. *Planșă de echipare tehnico-edilitară.*

Pentru realizarea construcției propuse este necesară devierea rețelilor tehnico-edilitare existente de pe amplasamentul studiat pe domeniul public iar în acest sens a fost elaborat *Studiul de deviere conducte alimentare cu apă, canalizare menajeră și refulare ape uzate de pe amplasament* de către ing. Alexandru-Cristian Korponai, KAM HIDROGIS S.R.L. Prin studiul de deviere se propun următoarele:

- Se propune devierea conductei de apă potabilă în trotuar la distanța de 3m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 400mm OL, cea existentă fiind înlăturată de pe parcelă.
- Se propune devierea conductei de refulare Dn 350 mm OL între nodurile 2 și 4, în carosabil la distanța de 5 m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 355mm PEHD. De asemenea, conducta de refulare Dn 400mm AZBO între nodurile 1 și 5 se va devia la distanța de 6 m față de limita de proprietate cu conducta de Dn 450 PEHD.
- Se propune devierea colectorului menajer Dn 250mm BAZALT cu conducta Dn 250mm PVC KG între căminele CMe-CMp3. Colectorul Dn 250mm BETON situat în zona de nord a parcelei nu influențează noua construcție, prin urmare nu se propune devierea acestuia. Apele pluviale se vor dirija prin lucrări de sistematizare către trama stradală.

Conform aviz amplasament nr. 1234/64546/18.08.2020, emis de RAJA Constanța, „pe amplasamentul ce face obiectul Certificatului de Urbanism nr. 1427 din 07.04.2020, conducta de distribuție apă Dn 400mm OL, conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZB, Dn 350mm OL și colectoarele menajere Dn 250mm Bz, Dn 250mm B. La limita proprietății, există conducta de distribuție apă DN 150mm AZB”. Avizul arată că „devierea va fi realizată în baza proiectului de deviere elaborat de KAM HIDROGIS S.R.L. De asemenea, sunt impuse următoarele condiționări: „Zona de protecție privind conductele de distribuție apă Dn 400mm OL, DN 150mm AZB este de 3 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei”; „Zonele de protecție pentru conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZB, Dn 250mm OL sunt de 5m stânga-dreapta din axul conductelor, iar pentru colectoarele menajere Dn 250mm Bz, Dn 250mm B sunt de 3 stânga-dreapta din axul conductelor, zone care nu se vor betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcuri”. În aceste zone, terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 315062063/06.07.2020, emis de E-distribuție Dobrogea, există o rețea LES 20kV în apropierea amplasamentului. Conform aviz condiționat nr. 3286/16.04.2020,

emis de Telekom Romania Communications S.A., în zona de interes Telekom Romania are amplasate cabluri și Telekom este de acord cu lucrarea numai în condițiile îndeplinirii măsurilor de protejare a rețelelor telefonice. Conform avizului de principiu PUD nr. 315/127.537/23.04.2020, emis de Distrigaz Sud Rețele, există în zonă rețele de alimentare cu gaze naturale.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program, se intenționează realizarea unui imobil cu regim de înălțime de P+3E-4E cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire, în intravilanul municipiului Constanța, Stațiunea de interes Național Mamaia. Zona este reglementată prin **P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, care încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință ZONA A - U.T.R. 8 – VILĂ.**

Indicatorii existenți pentru **ZONA A - U.T.R. 8**, conform P.U.Z., ce vizează terenul ce face obiectul P.U.D. sunt:

- Regim de înălțime propus cf. plan Reglementări urbanistice: P+3E-4E
- P.O.T. = 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- C.U.T. maxim/UTR = 4.

Prezentul P.U.D. propune următorii indicatorilor urbanistici pentru imobilul studiat conform planșei de reglementări urbanistice:

ZONA A – U.T.R. 8 – conform P.U.D.:

- P.O.T. max = 70 %
- C.U.T. = 3,2 mp A.D.C./mp. teren
- R.H. max = P+3E+4E retras

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, R.H. la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform H.C.J. 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.

3.2. Regulamentul de urbanism

Prezenta documentație detaliază prevederile reglementate prin P.U.Z. Stațiunea Mamaia – Modificare H.C.L.M. nr. 129/2001, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabilă investiției Beneficiarului (imobilul care a generat P.U.D.) sunt după cum urmează:

ZONA A - UTR 8

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- **Funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping;
- Se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc;
- **Apartamente de vacanță, locuințe permanente** individuale și colective;
- **Funcțiuni pentru alimentație publică:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare;
- **Funcțiuni de comerț:** comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- **Funcțiuni sportive:** terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.
- **Funcțiuni de loisir:** instalații de agrement și sport cu acces public nelimitat/private, loc de joacă pentru copii acoperit/descoperit, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, piscine acoperite/descoperite.
- **Funcțiuni de agrement:** cazinou, club, club nautic, sală polivalentă, bowling, instalații și dotări specifice agrementului turistic;
- **Funcțiuni de cultură:** centru expozițional, expoziție, târg, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, teatru;
- Amenajări turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleschi nautic, orașel lacustru etc);
- **Servicii:** financiar-bancare, sedii de birouri/firme, spații pentru birouri aferente funcțiunilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- **Funcțiuni de sănătate:** dispensar, stații de salvare, farmacii;
- **Funcțiuni legate de culte:** biserica;
- Lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarela amplasate pe Marea Neagră;

- **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare:** construcții și instalații adiacente;
 - **Unități cu destinație specială;**
 - **Grupuri sanitare publice;**
 - **Amenajări ale spațiului public:** străzi, alei auto, pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir. spații verzi și plantate de folosință generală: parc, grădină, scuar, fâșii plantate;
 - parcuri cu caracter tematic;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază;
 - amplasarea de panouri publicitare;
- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.
 - Funcțiunile legate de culte (lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice, ca **funcțiuni mixte:** spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.

Detaliere PUD:

- **Funcțiuni de turism:** hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică;
- **Se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent:** hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc;
- **Apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;**
- **Funcțiuni pentru alimentație publică:** restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetărie, cafenea, bar, club, discotecă) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare;
- **Funcțiuni de comerț:** comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate;
- **Amenajări peisagistice, plantații medii și joase, alei corosabile și pietonale, parcuri la sol și multietajate, mobilier urban, panouri publicitare;**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- Corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- Amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
- Organizări de evenimente în perioada sezonului estival.

- **Sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.**

Detaliere PUD:

- *construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;*
- *Amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;*
- *Organizări de evenimente în perioada sezonului estival.*
- ***Sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament***

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

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

Detaliere PUD:

- **Toate cele enumerate mai sus la art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- În cazurile parcelărilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.
- Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Mărimea minimă a parcelei construibile – conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

Detaliere PUD:

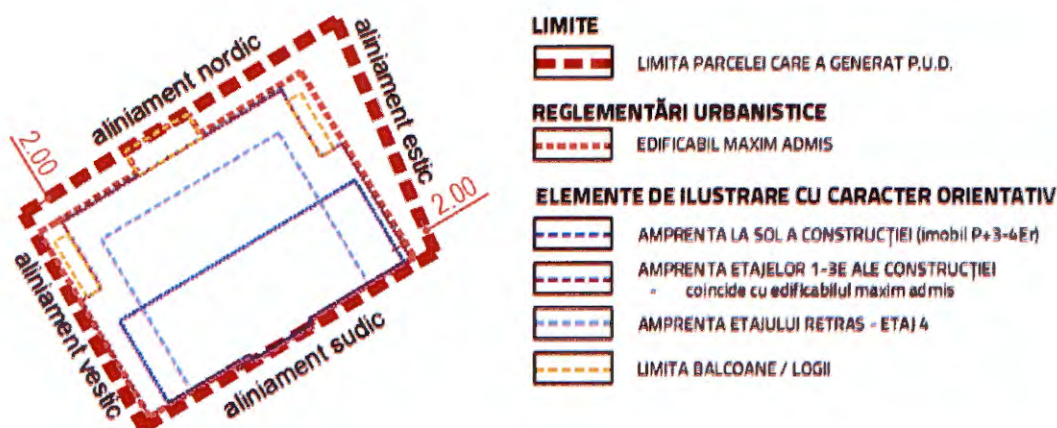
- **Toate cel enumerate mai sus la art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public;
- Clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective.
- În orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol;
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament;

- Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:
 - terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m;
 - în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,0 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
 - bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

Detaliere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unui aliniament, cu excepția colțului sud-estic. Conform Hotărârii 525/1996 prin care a fost adoptat Regulamentul general de urbanism, aliniamentul este definit ca limita dintre domeniul privat și domeniul public. Astfel, se permite amplasarea pe aliniamentele parcelei și se va respecta o retragere de 2 m față de aliniamentul estic și parțial față de cel nordic și sudic, pe porțiunea unde se învecinează cu parcela proprietate privată. Se pot amplasa pe aliniament balcoane și se admite amplasarea sistemelor brise soleil către aliniament.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat;
- Clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil;
- În cazul clădirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public și este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția de a avea fațade laterale și posterioare;

- Pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OM5 536 /1997 etc.);

Detaliere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unui aliniament, cu excepția colțului sud-estic. Terenul nu prezintă limită posterioară.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe bază normativelor în vigoare.

Detaliere PUD: Având în vedere înconjurarea terenului de către proprietăți publice, limitele laterale sunt asimilate unui aliniament, cu excepția colțului sud-estic. Terenul nu prezintă limită posterioară.

- Pe parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite;
- Pe parcelă poate exista o singură clădire principală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

Accese carosabile:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Numărul și configurația acceselor prevăzute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică.

Accese pietonale:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice

cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Detaliere PUD:

- Toate cele enumerate mai sus la art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE
- Conform planșel de reglementări, accesul se va asigura pe latura vestică a parcelei direct din Bulevardul Mamaia;
- Accesul pietonal se va asigura, de asemenea, din spațiul public pe latura vestică a parcelei.
- Se va asigura obligatoriu accesul persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicita autorizația de construire.

Detaliere PUD: În mod specific, pentru funcțiunea propusă se va asigura numărul necesar de locuri de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizare pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L.M. 113 / 27.04.2017. Acestea vor fi amenajate în interiorul parcelei, cu acces direct din B-dul. Mamaia. Parcările se vor amenaja în sistem mixt - la nivelul solului și în sistem supraetajat independent (tip Klaus).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- P+3E – 4E - CONFORM PLANȘĂ REGLEMENTĂRI ZONA A.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere.
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- Este permisă realizarea de demisoluri.
- În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins în glosarul anexat.
- În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

- În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

- Pentru toate clădirile înalte propuse, se va menționa în Certificatul De Urbanism, că pentru eliberarea Autorizației De Construire este obligatorie obținerea avizului Ministerului Afacerilor Interne.

- Conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, înălțimea maximă a clădirilor, în zona A și Zona B, este limitată la 50 m.
- Conform avizului Ministerului Apărării Naționale, înălțimea maximă a clădirilor, în cele două zone restricționate marcate pe planșele de Reglementări urbanistice, este limitată la 39m, calculată de la nivelul mării.
- Pentru amplasarea / instalarea de antene, echipamente de radio telecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

Detaliere PUD: Regimul de înălțime maxim admis va fi P+3E - 4E retras

- *În cazul ultimului nivel respectând 75% din suprafața nivelului inferior neretras.*
- *Pentru amplasarea / instalarea de antene, echipamente de radio telecomunicații sau alte instalații care ar putea depăși cumulativ regimul de înălțime al clădirilor propuse a se realiza în cele două zone restricționate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.*
- *Se interzice mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentei documentații.*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.
- arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate,
- lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

Detaliere PUD: Clădirea va avea acoperire de tip terasă verde și 4 fațade tratate arhitectural. Finisajele exterioare se vor propune în culoarea dominantă albă. Se vor evita culorile închise, iar culorile vii se vor putea utiliza în proporție redusă, ca accente.

În cazul realizării parcajelor auto la nivelul parterului, se impune ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public; astfel, se propune implementarea unor sisteme ce se vor trata arhitectural similar sau complementar funcțiunilor principale a clădirii, pentru o integrare totală a parcarilor la nivel de imagine percepută.

Fațada dinspre Hotelul Condor se va trata în mod obligatoriu într-o manieră decorativă într-un procent de minimum 70% din suprafața acesteia.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcela. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- 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.
- costurile lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare

- rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), precum și cele noi vor fi reamplasate/amplasate în subteran.
- rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul sau de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Detaliere PUD: În zona afectată de rețelele RAJA, deviate conform aviz pe domeniul public, devierea va fi realizată în baza proiectului de deviere elaborat de KAM HIDROGIS S.R.L. De asemenea, sunt impuse următoarele condiționări: „Zona de protecție privind conductele de distribuție apă Dn 400mm OL, DN 150mm AZB este de 3 m stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor”; „Zonele de protecție pentru conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZB, Dn 250mm OL sunt de 5m stânga-dreapta din axul conductelor, iar pentru colectoarele menajere Dn 250mm Bz, Dn 250mm B sunt de 3 stânga-dreapta din axul conductelor, zone care nu se vor betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcuri”. În aceste zone, terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

Spații publice

- amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața stațiunii.
- mobilierul urban amplasat în spațiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana a întregii stațiuni.

Spații private

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp.
- pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese,
- în spațiile publice și în spațiile private, pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sunt premise:
 - amplasarea panourilor publicitare;
 - construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
 - corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
 - amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
 - organizări de evenimente în perioada sezonului estival.

Detaliere PUD: Se va respecta H.C.J.C. 152/2013 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. Minim 10% din suprafața de spațiu verde va fi asigurată pe teren natural, iar restul de spațiu verde necesar pe parcelă se va asigura pe terase și / sau fațade.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max = 30cm) sau plante în ghiveci;

Detaliere PUD: Nu se vor realiza împrejurimi.

Parcarea la sol nu va fi vizibilă din domeniul public, fiind obligatorii soluții de arhitectură, inclusiv peisagistică care să obtureze vederea directă către parcaje.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max = 40 - 70 %.

- în cazul tuturor clădirilor existente nemarcate ca propuneri pe planșa de Reglementări urbanistice, procentul de ocupare al terenului se menține;
- în cazul propunerilor marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabele anexă, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**;
- în cazurile speciale marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabele anexă, procentul de ocupare al terenului este **90%**;
- în cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**;
- în cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe planșa de Reglementări urbanistice și în tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

Detaliere PUD: P.O.T. = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este maxim **4**, raportat la suprafața U.T.R.

Detaliere PUD: C.U.T. = 3,2 mp. ADC/mp. teren

3.3. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Intervenția în cadrul parcelei care a generat PUD prevede construirea unui imobil cu un regim de înălțime P+3R-4R, cu funcțiunea de structură de cazare turistică, inclusiv locuire.

Construcția se va putea amplasa pe aliniamentele parcelei și va respecta o retragere de 2 m față de aliniamentul estic și parțial față de cel nordic și sudic, pe porțiunea unde se învecinează cu parcela proprietate privată.

La nivelul parterului, construcția se va retrage de la aliniament cu minim 1,5 m în vederea posibilității de amenajare a zonei de acces pe lot. Clădirea se va putea amplasa pe limitele laterale ale parcelei conform

planșei de reglementări cu condiția ca laturile laterale ale clădirii să nu fie calcane și să fie tratate arhitectural ca fațade.

Fațada dinspre hotelul Condor se va trata decorativ în proporție de min 70% din suprafața acesteia.

De asemenea, balcoanele, terasele, bovindourile nu pot depăși limita edificabilului. La nivelul solului se vor amenaja circulațiile carosabile și pietonale, respectiv locurile de parcare necesare funcțiunii.

3.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

În total, suprafața totală construită la sol propusă este de 407,40 mp, echivalentul a 70%, iar suprafața construită desfășurată este de 1862,40 mp, echivalentă a unui coeficient de utilizare al terenului de 3,2 mp. ADC/mp. teren.

3.5. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Corpul de clădire propus va urmări, prin dispunere, forma parcelei. Astfel, clădirea constituie un front nou la Bulevardul Mamaia.

3.6. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Construcția se va integra prin funcțiune, cât și prin volumetrie în caracterul propus al zonei reglementate, fiind realizată într-o manieră care definește funcțiunea propusă prin fațade atractive din punct de vedere vizual.

3.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Se propune realizarea unui acces carosabil pe parcelă de cca. 5,5 m care va asigura accesul pe lot și va deservi parcare propusă amenajată. Circulația va putea fi utilizată și de către mijloacele de intervenție în caz de urgență.

3.8. Valorificarea cadrului natural

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale se vor amenaja spațiile libere destinate circulației pietonale și spațiile verzi. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări. La nivelul parcelei, se vor respecta minimul de spații verzi conform legislației în vigoare, dintre care minim 10% vor fi realizate pe teren natural, iar restul se vor asigura pe terase și/ sau fațade.

3.9. Condiții de instituire a regimului de protecție privind monumentele de arhitectură

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, terenul studiat face parte din zona de protecție a monumentului de arhitectură - **ANSAMBLUL CAZINO - MAMAIA - COD-II-a-B-21001 - Ordin M.C.P.N. Nr. 2460/05.08.2010 - aflat la poziția 597, având componentele:**

1. 598 - Pavilion Central, restaurant - cod CT- a-B-21001.01
2. 599 - Corpuri laterale cu cabine - cod CT- a-B-21001.02
3. 600 - Pod cu bar maritim - cod CT- a-B-21001.03

Conform metodologiei, autorizarea investiției se va face numai cu autorizarea condiționată a autorităților publice locale și anume cu Avizul D.C.J. Constanța.

3.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noilor construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, iar încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile prevăzute prin PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, prin urmare, nu sunt necesare soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării.

Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate la faza de autorizare a construcției și adoptate de investitor în limita posibilităților financiare.

Este susținută evitarea mineralizării excesive, toate spațiile neconstruite și care nu sunt destinate circulațiilor, urmând a fi amenajate ca spații verzi ambientale.

3.11. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 582 mp și este proprietatea lui Veniamin Nicolae și a lui Veniamin Lascăr. În vederea realizării investiției nu sunt necesare operațiuni de dezmembrare, comasare sau de circulație a terenului.

3.12. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

În vederea realizării investiției nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, având în vedere planeitatea relativă a terenului. Pentru a consolida construcția propusă se vor excava zonele necesare pentru realizarea fundațiilor și eventual a subsolurilor/demisolurilor, conform temei de arhitectură de la **faza de proiectare DTAC.**

3.13. Lucrări necesare pentru echiparea tehnico-edilitară

Confrom adresei nr. 747/39144 din 18.05.2020 emisă R.A.J.A. S.A. Constanța pe parcela studiată există următoarele rețele: conductă de apă Dn 400mm OL, colectorul menajer Dn 250mm Bazalt și Dn 250mm Beton și conductele de refulare ape uzate Dn 400mm AZBO, Dn 350mm OL conform planșei 05. *Planșă de echipare tehnico-edilitară.*

Pentru realizarea construcției propuse este necesară devierea rețelilor tehnico-edilitare existente de pe amplasamentul studiat pe domeniul public iar în acest sens a fost elaborat *Studiul de deviere conducte alimentare cu apă, canalizare menajeră și refulare ape uzate de pe amplasament* de către ing. Alexandru-Cristian Korponai, KAM HIDROGIS S.R.L. Prin studiul de deviere se propun următoarele:

- Se propune devierea conductei de apă potabilă în trotuar la distanța de 3m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 400mm OL, cea existentă fiind înlăturată de pe parcelă.
- Se propune devierea conductei de refulare Dn 350 mm OL între nodurile 2 și 4, în carosabil la distanța de 5 m față de limita de proprietate, cu conductă Dn 355mm PEHD. De asemenea, conducta de refulare Dn 400mm AZBO între nodurile 1 și 5 se va devia la distanța de 6 m față de limita de proprietate cu conducta de Dn 450 PEHD.
- Se propune devierea colectorului menajer Dn 250mm BAZALT cu conducta Dn 250mm PVC KG între căminele CMe-CMp3. Colectorul Dn 250mm BETON situat în zona de nord a parcelei nu influențează noua construcție, prin urmare nu se propune devierea acestuia. Apele pluviale se vor dirija prin lucrări de sistematizare către trama stradală.

3.14. Indicatori urbanistici propuși

P.O.T. = 70%.

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în **P.O.T. reglementat de 70%.**

C.U.T. = 3,2 mp ADC/mp teren

Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în **C.U.T. reglementat de 3,2.**

Regimul de înălțime propus prin P.U.D. este **P+3E – 4E retras.**

3.15. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ					
UTR	Funcțiune /utilizare	EXISTENT cf. P.U.Z. MAMAIA H.C.L.M.121/2013		PROPUȘ	
UTR 8	Structură de cazare turistică, inclusiv locuire	SUPRAFAȚA [mp]	SUPRAFAȚA [%]	SUPRAFAȚA [mp]	SUPRAFAȚA [%]
	Suprafață teren			582	100%
	Suprafață construită la sol	-	-	407,40	70%
	Suprafață desfășurată	-	-	1862,4	-
	Suprafață spații verzi la sol	-	-	58,2	10%
	Suprafață spații verzi pe terase/ fațade *	-	-	291	50%
	Suprafață circulații, alei, parcuri	-	-	116,4	20%
	Elemente de regulament				
	POT max	40-70%		70%	
	CUT max	4 (CUT max/UTR)		3,2 (CUT max/parcels)	
	RH max	P+3E-4E		P+3E-4Er	

* Suprafață ce nu intră în calculul indicatorilor P.O.T., respectiv C.U.T. Aceasta reprezintă suprafața de spațiu verde ce va fi amenajată pe terase și/sau fațade pentru a asigura suprafața necesară de spații verzi conform H.C.J. 152/2013.

4. CONCLUZII

4.1. Măsurile ce decurg în continuarea studiului urbanistic

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

În plus, în vederea avizării fațadelor la faza P.A.C. (Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire) se va prezenta documentația în cadrul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea realizării construcțiilor, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze. În sensul potențialului de dezvoltare al zonei și a dinamicii investiționale înregistrată în ultimii ani în zonă, calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii are un aport benefic, totodată răspunzând într-un mod coerent nevoilor Stațiunii Mamaia.

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Laura Ferăstrău

