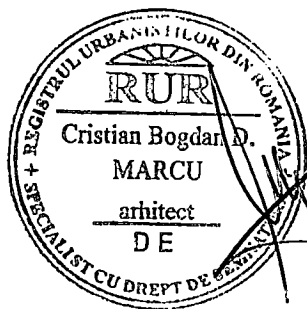




MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI DE URBANISM

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – IMOBIL P+1-2E – ALIMENTATIE PUBLICA

Amplasament: Municipiul CONSTANTA, statiunea MAMAIA, ZONA CAZINO, NR. CAD 205170 – TERASA ROMANEASCA

Beneficiar: S.C. DANADI S.R.L.

Elaborator: S.C. DRAWING BOARD S.R.L.
arh. CRISTIAN – BOGDAN MARCU - specialist cu drept de semnatura RUR – categoria D,E

Data elaborarii: decembrie 2021

1.2. - OBIECTUL LUCRĂRII – DOCUMENTATIEI DE URBANISM

Planul urbanistic de detaliu are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare pentru obiectivul: **IMOBIL P+1-2 E - ALIMENTATIE PUBLICA**, în funcție de:

- prevederile PUZ-ului stațiunii MAMAIA aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 121/24.05.2013 precum și de celelalte elemente existente în zona;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică.

IN ZONA EXISTA O RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PENTRU IMOBILELE DIN ZONA DE PROTECTIE A CAZINO MAMAIA - CONF. ART. 4 alin (10) - din RLU - PUZ-ul stațiunii MAMAIA aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 121/24.05.2013.

(10) Autoritățile publice locale vor condiționa autorizarea investițiilor în zonele de protecție ale monumentelor istorice de elaborarea și aprobarea unui Plan urbanistic de Detaliu, cu avizul DCJ Constanta.

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

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior

aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

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

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

Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, **indiferent de funcțiune**, dacă aceasta se afla în lista funcțiunilor admise, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

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

Tema program inițială întocmită la solicitarea beneficiarului prevede realizarea unei clădiri în regim de înălțime de P+1-2 ETAJE, având următoarele funcțiuni:

- parter: spațiu cu funcțiune comercială – alimentație publică, bucatărie cu spații tehnice, spațiu servire, terasă acoperită și descoperită, grupuri sanitare;
- etaj 1: spații preparare, restaurant, spațiu servire, terasă acoperită și/sau descoperită, grupuri sanitare, grădiniță;
- etaj 2: spații administrative – birou bucatărie/contabilitate – , vestiar pentru personal, terasă acoperită și/sau descoperită;

Oportunitatea investiției. Prin obiectivul propus se asigură realizarea unei clădiri de alimentație publică care prin forma sa arhitecturală și prin materialele folosite, să constituie o prezentă agreabilă în zonă și care să creeze premisele pentru dezvoltarea unui comerț alimentar de calitate.

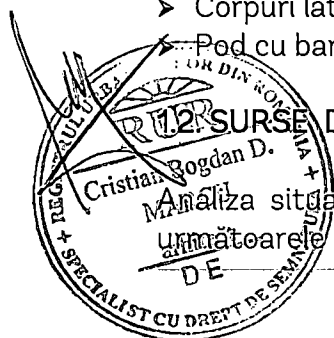
Condițiile de amplasare. – sunt date de specificul amplasamentului, aflat în zona Promenadei Mamaia – în zona de protecție a Cazino Mamaia – zona comercială centrală a stațiunii.

Ansamblul Cazino-Mamaia, în centru stațiunii, arh. Victor Gheorghe Ștefanescu, 1935, COD-II-a-B-21001 – Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010, cu componentele:

- Pavilion Central, restaurant – cod CT-a-B-21001.01
- Corpuri laterală cu cabine – cod CT-a-B-21001.02
- Pod cu bar maritim – cod CT-a-B-21001.03

2.2 SURSE DE DOCUMENTARE

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



- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu";
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanta;
- 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.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Amplasamentul în care se află obiectivul studiat este situat în stațiunea Mamaia, **zona A, UTR 8, pct. 51**, conform P.U.Z. stațiunea Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 2827 din 07.08.2019.

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 cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice și spații comerciale.

Regim de înălțime propus: conform plan Reglementări urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot în parte.

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

CUT maxim/UTR = 4.



PREVEDERI SPECIFICE PENTRU STATIUNEA MAMAIA:**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

Mamaia este cea mai mare stațiune turistică de vară situată pe malul vestic al Mării Negre, în nordul Municipiului Constanța. Situată între Marea Neagră și lacul Siutghiol are o lungime de 8 km și o lățime de doar 300 m.

Din motive operationale, determinate de mărimea și complexitatea teritoriului studiat, acesta a fost împărțit în 5 Zone: Zona A, Zona B, Zona C, Zona D și Zona Nord.

Zona A aferentă Stațiunii Mamaia, are o suprafață de **74,25 ha** și este delimitată:

- la nord: sediul Mamaia S.A., restaurant Central;
- la sud: canalul de legătură între Lacul Tabacarie și Marea Neagră;
- la vest: b-dul Mamaia;
- la est: plaja și Marea Neagră.

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 funcțiilor 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, cofetarie, 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;
- **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, targ, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, teatru;
- amenajări turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc);
- **servicii:** financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spații pentru birouri aferente funcțiilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- **funcțiuni de sănătate:** dispensar, stații de salvare, farmacii;
- **funcțiuni legate de culte:** biserică;
- **lucrări de amenajare/ întreținere a malurilor/lacului Siutghiol;**

- marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra;
- functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare: constructii si instalatii aferente;
- unitati cu destinatie specială;
- grupuri sanitare publice;
- amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir;
- spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate;
- parcuri cu caracter tematic;
- parcaje la sol si multietajate;
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza;
- amplasarea de panouri publicitare;

functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.

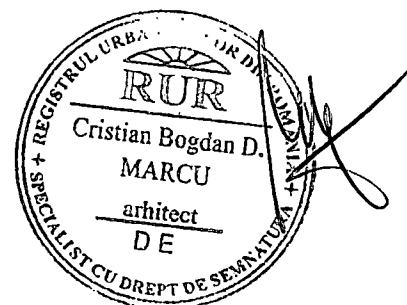
- functiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: functiuni mixte: spatii verzi, alei auto si pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca

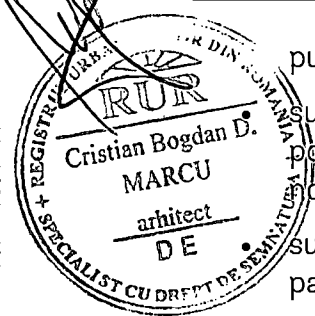
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente;
- organizari de evenimente in perioada sezonului estival;
- sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI 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 substante inflamabile sau toxice;
- depozitari 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 peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local;

sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire;

- reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica;

- autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele;

- sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la rețeaua de distributie a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a rețelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii;

- marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

- cladirile se pot dispune pe aliniament, daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective.

- in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara

amenajata a terenului pe aliniament.

- sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu **maxim 1,20 m**;

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor pastra o **distanța minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei** (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o **inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara** din zona aliniamentului;

c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

- regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat;
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil;

- in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare;

- 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 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite;

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Accese carosabile

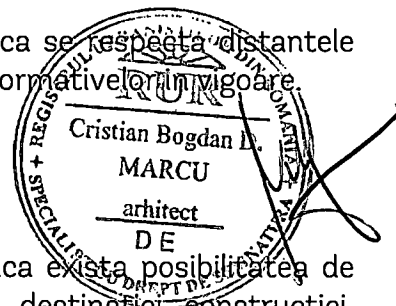
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, **direct sau prin servitute**, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri;

- numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.



Accese pietonale

- autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei;
- in sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire;
- in cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii, in interiorul parcelei, a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:
 - a) solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului minim de spatii de parcare pe a doua parcela, cf. prezentului regulament,
 - b) solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spatiile de parcare din spatiile publice de parcare existente sau in curs de realizare
- numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul prezentul regulament, **HGR nr. 525/1996, H.C.L.M. nr. 43/25.01.2008** privind aprobarea studiului de circulatie in Mun. Constanta si **Normativ** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane, **Indicativ P132-93**
 - daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte;
 - va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare supraterrane etajate acolo unde terenul permite;
 - respectare HCL nr. 113/2017 – privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

NECESARUL DE PARCAJE**Locuinte/ Apartamente de vacanta****Locuinte individuale:** doua locuri de parcare;**Locuinte colective/apartamente de vacanta:**

1 loc de parcare/ apartament cu suprafata max. 100mp;

2 locuri de parcare/apartament cu suprafata max.150mp;

- 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafata max.200mp;

Funcțiuni de turism conform HGR 525/1996

Hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica: in functie de tipul de cladire si de categoria de confort,

- **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;**
- La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura **1-2 locuri de parcare pentru autocare;**

Funcțiuni comerciale

- Se va asigura **1 loc de parcare/35mp suprafata utila functiune comerciala**
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Funcțiuni de alimentatie publica

- Se va asigura **1 loc de parcare/30mp suprafata utila alimentatie publica**
- Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.
- Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Funcțiuni de cultura conform HGR 525/1996

Expozitii, targuri: se va asigura **1 loc de parcare/ 50 mp suprafata de expunere.**

Celelalte funcțiuni: se va asigura **1 loc de parcare/10 – 20 de locuri**

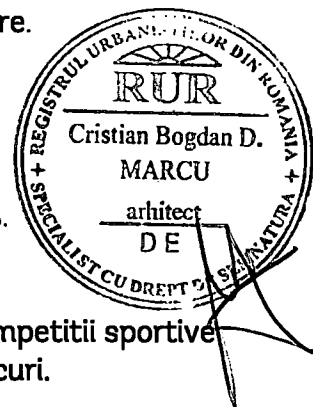
Funcțiuni de sanatate conform HGR 525/1996

Se va asigura cate **1 loc de parcare/4 persoane angajate**, plus un spor de 10%.

Funcțiuni sportive HGR 525/1996

Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate **1 loc de parcare/ 5-20 de locuri.**

Celelalte funcțiuni: se va asigura cate **1 loc de parcare/ 30 de locuri.**



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe planșa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere;

- in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;

- este permisa realizarea de demisoluri;
- in sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela

cuprins in glosarul anexat;

- in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras;

- in statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament;

- pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne;

- conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si Zona B, este limitata la 50 m;

- conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor, in cele doua zone restrictionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39 m, calculata de la nivelul marii;

- pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulat, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism;

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie;

- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

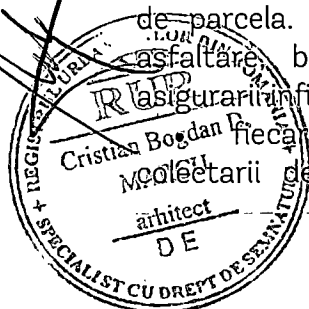
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice;

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural;

- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a



deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare

- rețelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran.
- rețelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- extinderile de rețele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii rețelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

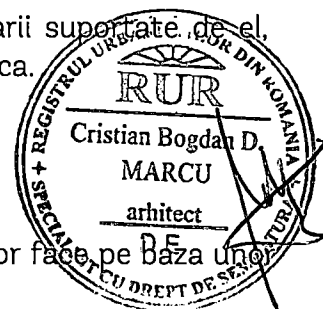
ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE.

Spatii publice

- amenajarea sau reamenajarea **spatiilor verzi existente sau noi** se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica;
- vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata statiunii;
- mobilierul urban amplasat in spatiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana a intregii statiuni.

Spatii private

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu **1 arbore/100 mp**
- Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative;
 - spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise:
 - amplasarea panourilor publicitare;
 - constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie



publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii;

- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente;
- organizari de evenimente in perioada sezonului estival.
- Respectare HCJ nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si anumarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30 cm) sau plante in ghiveci;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- in cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de Reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se mentine
- in cazul propunerilor marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **40-70%**.
- in cazurile speciale marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **90%**.
- in cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.
- in cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este **100%**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

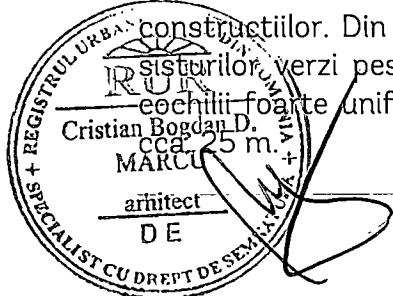
- coeficientul de utilizare al terenului rezulat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este maxim **4**, raportat la suprafata UTR.

2.2. - CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

Ridicarea topografica a amplasamentului pune in evidenta ca terenul este relativ plat, fara diferente mari de nivel pe intreaga sa suprafata – max. 45 cm.

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 geologic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta sistemelor verzi peste care s-au depus formațiuni jurasice de calcar care susțin nisipuri cu eochilii foarte uniforme, nisipuri fine și medii, maloase de vârstă cuaternară în depozite de



Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale - teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Recomandari:

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

Din concluzii se poate constata ca se poate amplasa pe acest teren constructia propus.

3. SITUATIA EXISTENTĂ (plansa A1)

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATIE

Accese pietonale

Din punct de vedere al acceselor pietonale zona studiată este deservită de Promenada Mamaia cu acces de pe partea de est a terenului studiat.

Accesele carosabile

Din punct de vedere al acceselor carosabile, zona este deservită pentru un acces de serviciu, de aprovizionare, din alea carosabila, din parcare aflată in proprietatea Municipiului Constanta, pe latura de vest a terenului.

3.2. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINĂTĂȚI

Suprafata de teren studiată este de 526 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.

Vecinii amplasamentului studiat, sunt:

- nord: proprietate privata - IE 209149;
- vest: domeniu public - parcare - Consiliul Local Constanta;
- est: domeniu public - Promenada Mamaia;
- sud: domeniu public - Alee acces;

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Suprafata de teren construită	= 438 mp
Suprafata desfasurata	= 511 mp
Suprafata de teren liberă	= 88 mp

In urma demolarii - Suprafata construita = 0 mp

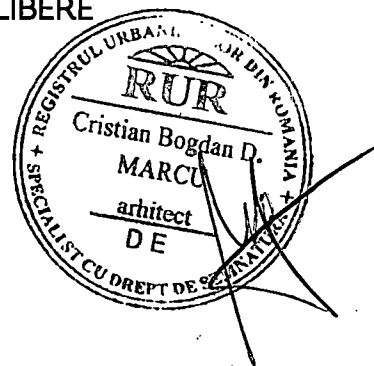
In urma demolarii - Suprafata desfasurata = 0 mp

P.O.T.existent = 83,27%

C.U.T. Existent = 0.97

In urma demolarii - P.O.T. = 0

In urma demolarii - C.U.T. = 0



P.O.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 40-70%

C.U.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 4,00/UTR

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona studiată, construită în diverse etape, este caracterizată de o arhitectură eclectică. Clădirile din imediata vecinătate au funcțiunea de spații de cazare și alimentație publică. Regimul de înălțime al clădirilor învecinate este de parter pentru alimentație publică, și de P+1E până la P+4E pentru cazare în regim hotelier.

3.5. DESTINATIA CLĂDIRILOR

Funcțiunile clădirilor din zonă (inclusiv zonele învecinate) sunt:

- spații de cazare în regim hotelier;
- alimentație publică;

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

Terenurile aflate în zona studiată sunt prezentate în planșa nr. U4, inclusiv din punct de vedere al categoriilor de proprietate.

Zona studiată evidențiată cuprinde:

- teren domeniu public al municipiului Constanta;
- teren domeniu public/privat al municipiului Constanta;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice;
- Suprafața de teren studiată este de 526 mp, fiind proprietatea privată a beneficiarului, conform actelor de proprietate anexate (Contract de Vanzare-Cumparare aut. nr. 1126/21.10.2002).

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

GENERALITATI

Prezentul studiu geotehnic are ca scop prezentarea stratificatiei terenului, caracteristicile fizice ale pamanturilor de pe amplasament, nivelul apei subterane, iar în final, condițiile de fundare.

CONDITII DE FUNDARE

Având în vedere litologia întâlnită și nivelul apei subterane, se recomandă soluția de fundare cu radier general pe o pernă din material granular compactat;

Din concluzii, se constată că se poate amplasa pe acest teren construcția propusă.

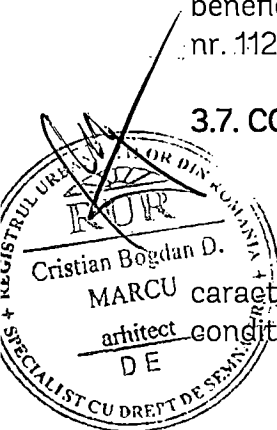
3.8. ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube și umpluturi) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Nu este cazul. Studiul geotehnic nu semnalează accidente de teren.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană a fost interceptată în foraj și s-a stabilizat la adâncimi de 1,50 metri de la CTN, și are o tendință ascensională, în funcție de nivelul apei Marii Negre.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI



Din punct de vedere al protecției antiseismice, amplasamentul se încadrează în zona seismică "E" cu perioada de control (colt) $T_c = 0,7$ sec. Valorile menționate corespund hărților cu zonarea seismică din punct de vedere al valorilor $a_g = 0,20g$ și al perioadei de control T_c .

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Clădirile învecinate amplasamentului au următoarele caracteristici:

- clădiri alimentare publică, cu regim de înălțime parter, construite în perioada anilor 2010, aflate în stare bună, dar cu o calitate scăzută a serviciilor și finisajelor;
- clădiri cu spații de cazare în regim hotelier, cu regim de înălțime P+5-6-7E, construite în perioada anilor 1970, aflate în stare bună (Hotel Condor);
- clădiri cu spații de cazare în regim hotelier, cu regim de înălțime P+4E, construite în perioada anilor 2010-2015, aflate în stare bună (Hotel Casa Verde);
- **Ansamblul Cazino-Mamaia**, în centru stațiunii, arh. Victor Gheorghe Stepanescu, 1935, COD-II-a-B-21001 – Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010, cu componentele:
 - Pavilion Central, restaurant – cod CT-a-B-21001.01;
 - Corpuri laterale cu cabine – cod CT-a-B-21001.02;
 - Pod cu bar maritim – cod CT-a-B-21001.03.

Terenul pe care urmează a fi realizată noua investiție va fi liber de construcții – în urma demolării.

Pe amplasament se afla în momentul de față o construcție P+M cu terasă exterioră acoperită.

3.12. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Echiparea existentă a fost prezentată pe baza planurilor anexe la avizele obținute.

Alimentarea cu apă existentă face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului (ale RAJA S.A. Constanța – aviz de amplasament nr. 1152/94186 din 08.10.2019).

În zona terenului studiat există mai multe conducte de alimentare cu apă: DN Ø 250 mm din fontă – **AFLATA INTERIORUL PROPRIETĂȚII LA APROXIMATIV 1,5 M DE LIMITA DE EST** –, DN Ø 250 mm PEHD, DN Ø 150 mm din fontă, DN Ø 110 mm PEHD – conform planului anexat avizului.

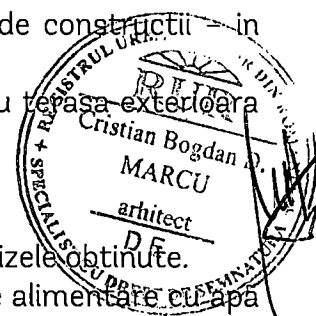
Amplasamentul studiat este alimentat cu apă printr-un bransament Dn 32 mm PEHD din conductă de distribuție apă DN Ø 250 mm din fontă și este contorizat printr-un apometru Dn Ø 15 mm cu telecitire.

Presiunea apei în zona este de 1,2 atm.

Conform HG 930/2005, art. 30, zona de protecție sanitară cu regim sever ce cuprinde terenurile din jurul conductei de distribuție apă Dn Ø 250 mm din fontă este de 3 m stângă-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Dreptul de trecere se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatarei sistemelor respective. Exercițarea dreptului de trecere asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia.

La faza P.A.C. se vor efectua sondaje pentru identificarea traseului conductelor mai sus menționate, iar clădirea propusă se va amplasa respectant retragerea minimă față de aliniament dar și zona de protecție sanitară.



Canalizarea apelor menajere: in zona amplasamentul propus exista colector de canalizare menajera Dn $\varnothing$ 250 mm PVC-KG, Dn $\varnothing$ 160 mm PVC-KG – conform planului anexat avizului. Amplasamentul are un racord menajer cu descarcare in colectorul Dn $\varnothing$ 250 mm PVC-KG.

Canalizarea apelor pluviale: în zona studiată se află gratare de ploaie cu camine de vizitare, care nu sunt în întreținerea și exploatarea RAJA S.A.

Alimentarea cu energie electrică: Pe amplasamentul propus, nu există rețele electrice subterane deținute de S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A. (**aviz nr. 278426764/02.09.2019**). Clădirile existente sunt racordate la rețelele existente în zonă.

Pe Promenada exista LES 20 kv. Executarea lucrarilor de sapaturi in zona traseelor de cabluri se va numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT Constanta.

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau daca este nevoie o cretere de putere fata de cea aprobata initial se va solicita la UO MTJT Constanta, un aviz tehnic de racordare.

Telefonia: Pe amplasamentul propus, **există** instalatii de telecomunicatii Tc care sunt îngropate aproape de limita de est a amplasamentului – apartin S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - conform aviz nr. **1602/9.09.2019** și S.C. RCS & RDS S.A. - conform aviz nr. **19736/3.10.2019** -, care ar putea fi afectate de constructia propusă sau de amenajările exterioare propuse.

În zonele de intersectie ale rețelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane, se vor respecta masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale: Pe amplasamentul propus nu există rețele ale S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE, care să fie afectate de constructia propusă sau de amenajările exterioare propuse – conform aviz nr. **314.329.154/10.09.2019**.

În zona exista conducta de alimentare cu gaze naturale PE 63 mm PR. Alimentarea se realizeaza la vest din rețeaua existenta in aleea carosabila si din parcare.

Viitoarele constructii si/sau instalatii de orice natura în zona de protectie a rețeleor de distributie a gazelor naturale, a racordurilor sau instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate de ordinul ANRE nr. 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

4. REGLEMENTĂRI (plansa U2)

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarilor prevede realizarea unei constructii având următoarele funcțiuni:

- spatii alimentare publica;
- terasa acoperita si descoperita;
- spatii anexe și administrative;
- amenajari exterioare: alei pietonale, spatii verzi, rampa depozitare deseuri menajere.
- Reglementarea accesurilor auto și pietonale – stabilirea servitutilor de trecere;

prezenta documentatie nu modifica functiunile admise conform P.U.Z. Mamaia aprobat prin



HCLM nr. 121/24.05.2013.

Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

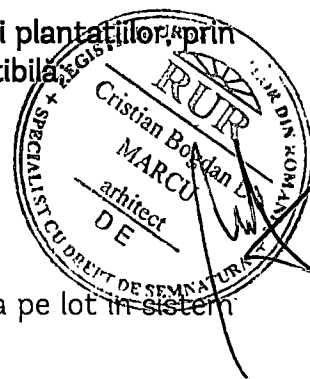
(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE, CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI

Imobilul propus se compune dintr-un singur volum și se va amplasa pe lot în sistem izolat, cu o retragere de:

- minim 1,00 m față de limita de proprietate dinspre nord;
- minim 4,55 m la parter, minim 3,05 m la etajul 1, minim 7,55 m la etajul 2 față de limita de proprietate dinspre est;
- minim 0,70 m la parter, respectiv minim 0 m la etaje, față de limita de proprietate din sud;
- 0 m față de limita de vest.
- este permisă ieșirea în consola la etaje luând în calcul:
 - încadrarea în edificabilul propus;
 - respectarea retragerilor impuse de către avizatorii de rețele;
 - respectarea zonei de protecție a traseului telegondolei;
- pe latura estică, proiecția etajului 2 se va retrage în interiorul lotului, față de proiecția etajului 1, dar este permisă construirea de pergole, copertine sau alte elemente decorative sau panouri de protecție care să împiedice vederea sau obloane cu rol de



protecție la foc;

- este permisă depășirea alinierii cu pergole, copertine astfel încât cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o **înălțime minimă de 3,5 m față de cota de calcare exterioară** din zona aliniamentului;
- între alinierea construcțiilor și aliniament este permisă realizarea de spații verzi, locuri de joacă, amenajări exterioare, rampe pietonale, amplasarea de tonete, elemente de signalistică și de reclama, podeste de intrare, scări exterioare pentru acces la etaje sau la subsol, curți de lumină.
- este permisă depășirea retragerii pe latura de nord (dar cu respectarea Codului Civil):
 - la subsol/demisol cu scări exterioare de acces, curți de lumină;
 - la parter și etaje: cu elemente decorative sau panouri de protecție care să împiedice vederea sau obloane cu rol de protecție la foc;

Aceste reguli de amplasare pe teren vor fi aplicabile, după aprobarea planului urbanistic, pentru toate imobilele propuse pe acest amplasament indiferent de funcțiune dacă aceasta se afla în lista funcțiunilor admise, conform PUZ aprobat.

Din punct de vedere funcțional clădirea va fi structurată astfel:

- parter: bucatărie, spațiu alimentație publică – terasă acoperită și descoperită, spații anexa;
- etajul 1: scară de acces, spațiu alimentație publică - restaurant, spații anexa, și terasă acoperită și/sau descoperită;
- etajul 2: spații administrative - birou bucatar/ contabilitate - vestiar pentru personal, bar, terasă acoperită cu pergolă și/sau descoperită;

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA

În urma realizării construcției propuse se pot obține următoarele suprafețe maxime:

Suprafața maxim edificabilă – 368,00 mp

Suprafața construită desfășurată maximă - 1100 mp

Regim de înălțime – P+1E-2E RETRAS/PARTIAL. - $h_{max} = 13$ m

Este permisă realizarea de subsoluri/ demisoluri în condițiile prezentului RLU – P.U.Z.

Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013.

* Numărul de subsoluri nu se normează, dar suprafața acestuia se va încadra în suprafața maximă luată în calculul CUT, conform legii.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Distanțe față de construcțiile existente:

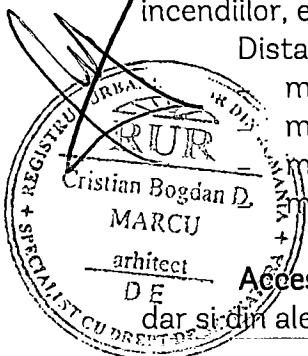
minim 1,42⁵ m față de Terasă Taranească aflată la nord de construcția propusă;

minim 4,64 m față de terasă aflată la sud de construcția propusă;

minim 13,35 m față de extinderea Cazinoului Mamaia;

minim 13,84⁵ m față de clădirea cea mai apropiată de pe latura de vest;

Accesul pietonal se va realiza în principal de pe latura de est – din Promenada Mamaia dar și din aleile de pe laturile de vest și sud- din domeniul public.



Accesul carosabil direct pe amplasament dintr-o circulatie publica nu se poate realiza, dar se poate realiza ocazional pentru aprovizionare si pentru accesul masinilor de stingere a incendiilor prin alea carosabila/parcare/curte de aprovizionare de pe partea de vest a terenului.

Conform HGR 525/1996 – art.25, alin. (1) "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor."

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 192388/28.09.2021, prin care s-a solicitat situația juridică a parcerii /curții de serviciu prin care se face accesul la aprovizionare dinspre vest la lotul cu nr. Cadastral 205170, PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, DIRECTIA GENERALA URBANISM ȘI PATRIMONIU, SERVICIUL PATRIMONIU au comunicat urmatoarele:

- terenul situat între parcare si imobilul identificat cu nr. cadastral 205170, reprezintă domeniul public al municipiului Constanța, conform art 289 din OUG. nr 57/2019 cu modificările și completările ulterioare, neinventariat ;
- terenul identificat cu nr. cadastral 249079, cu destinația de parcare, reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 191/31.07.2013, anexa 30.

În consecința, accesul carosabil la lotul pentru care se elaborează prezenta documentație se realizează prin terenuri ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, respectiv printr-o parcare publică și o curte de serviciu.

Conform Codului Civil, art. 617:

(1) Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i să permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.

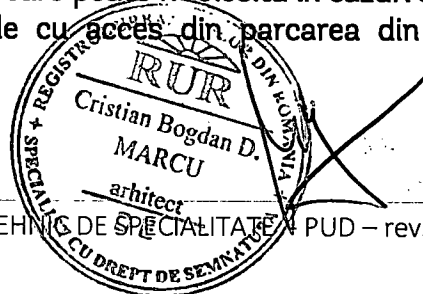
(2) Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii.

(3) Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică.

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

În incinta proprietății nu se pot realiza locuri de parcare. Accesul carosabil pe amplasament ar îngreuna circulația din zonă.

Accesul forțelor de intervenție (autospeciale pentru stingerea incendiilor) se poate realiza de pe trei laturi - din Promenada Mamaia - care poate fi folosită în cazuri speciale - și din laturile de vest și sud - din aleile pietonale cu acces din parcare de la vest, fiind dimensionate corespunzător.



4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOII CONSTRUCTII, ARMONIZAREA CU CELE MENTINUTE

Fondul construit din vecinătatea amplasamentului studiat este neutru, clădirile noi fiind moderne, constructiile avand un aspect architectural fără calități speciale.

Clădirile învecinate amplasamentului au următoarele caracteristici:

- cladiri alimentatie publica, cu regim de inaltime parter, construite in perioada anilor 2010, aflate in stare buna, dar cu o calitate scazuta a serviciilor si finisajelor;
- cladiri cu spatii de cazare in regim hotelier, cu regim de inaltime P+5-6-7E, construite in perioada anilor 1970, aflate in stare buna (hotel Condor);
- cladiri cu spatii de cazare in regim hotelier, cu regim de inaltime P+4E, construite in perioada anilor 2010-2015, aflate in stare buna (hotel Casa Verde);
- **Ansamblul Cazino-Mamaia**, construit de catre arh. Victor Gheorghe Stephanescu in 1935, COD-II-a-B-21001 – Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010, cu componentele:
 - Pavilion Central, restaurant – cod CT-a-B-21001.01
 - Corpuri lateral ecu cabine - cod CT-a-B-21001.02
 - Pod cu bar maritim - cod CT-a-B-21001.03

Realizarea clădirii propuse cu o arhitectură modernă nu afectează estetic constructiile existente si se integrează astfel în sit, armonizându-se cu arhitectura clădirilor înconjurătoare.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu se fac interventii la constructiile existente in zona. Terenul studiat va fi liber de constructii prin demolarea constructiilor existente pe amplasament.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va realiza pe trei laturi, din vest, sud si in principal de pe latura de est - Promenada Mamaia.

Accesle pietonale se vor racorda la circulatiile existente si se vor conforma acolo unde se poate realiza la nivel, astfel incat sa faciliteze accesul persoanelor cu handicap.

Circulatii carosabile:

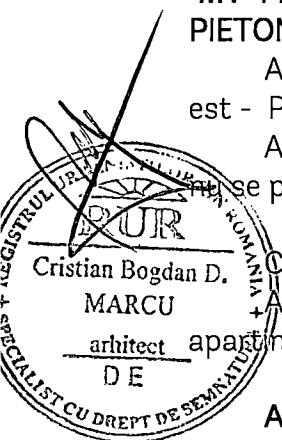
Accesul carosabil nu se poate realiza direct dintr-o circulatie publica, ci prin terenuri aparținând domeniului public si privat al municipiului Constanta.

Accesul carosabil direct pe amplasament dintr-o circulatie publica nu se poate realiza, dar se poate realiza ocazional pentru aprovizionare si pentru accesul masinilor de stingere a incendiilor prin aleea carosabila/parcare/curte de aprovizionare de pe partea de vest a terenului.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16, alin. a), c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

In incinta proprietatii nu se pot realiza locuri de parcare. Accesul carosabil pe amplasament ar ingreuna circulatia din zona.

Accesul fortelor de interventie (autospeciale pentru stingerea incendiilor) se poate realiza **de pe trei laturi din Promenada Mamaia – care poate fi folosita in cazuri speciale - si din laturile de vest si sud - din aleile pietonale cu acces din parcare de la vest.**



Trebuie precizat:

- ca imobilul propus pe amplasament nu aduce un plus din punct de vedere al circulatiei fata de situatia actuala. In mometul de fata, pe amplasament functioneaza un imobil cu functiunea de alimentatie publica. Scopul acestei documentatii este asigurarea unui nivel de calitate mai ridicat si imbunatatirea ambientului la nevoile si cerintele actuale. Suprafata utila rezultata pentru spatiul de alimentatie publica este aproximativ egala cu cea actuala dar cu un grad de dotare ridicat;

- in zona, exista parcarile publice, cu plata, amenajate de catre Primaria Municipiului Constanta – in zona hotel Condor, in parcarile din aleile din zona, pe Promenada pe zona de la Castel spre Hotel Yaki, dar si parcare Multietajata din zona Albatros-Cazino, aflate la o distanta de maximum 500 m, parcursi pietonal fata de terenul pe care se propune investitia.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Adiacent zonei studiate se afla urmatoarele situri Natura 2000: Marea Neagra (COD ROSC10076), Lacul Siutghiol (COD ROSPA0057).

Zonele cu valoare peisagistica identificate in statiunea Mamaia sunt: zona de coasta a Marii Negre si faleza lacului Sitghiol.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

nu este cazul.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

nu este cazul.

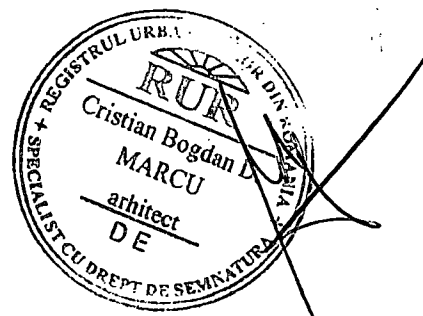
4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile verzi care se realizeaza pe teren vor fi gazonate si plantate specii de flori cu perioade de înflorire decalate astfel încât să asigure o prezentă permanentă în sezon a florilor. Jardinierile se vor planta de asemenea cu flori.

Se vor amenaja spatii verzi conform HGR nr. 525/1996, PUG Municipiul Constanta, și regulamentelor în vigoare.

Spațiul verde va fi repartizat astfel:

- spatiu verde «la sol»;
- spatiu verde in jardiniere;
- fatada verde si terase inierbate;
- modul de amenajare:
 - grădina – in incinta;
 - gard viu – separatie fata de aleile adiacente;
- tipurile de plante:
 - arbori ornamentali;
 - flori anuale, bienale și perene;
- instalația utilizata pentru intretinerea (udarea) acestora – se recomanda montarea unor instalații automate pentru irigat;
- amplasarea arborilor și arbustilor se va realiza respectand art. 613 din Codul Civil.
- La faza DTAC se va detalia cu tipurile de plante, arbori si arbusti.



4.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERITICE

sunt marcate pe plansa de Reglementari Urbanistice, si se refera la:

- profilul aleii de acces de pe latura de est;
- profilul aleii de acces de pe latura de sud;

4.13. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Realizarea ansamblului propus nu necesită lucrări de sistematizare verticală.

4.14. REGIMUL DE CONSTRUIRE (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**Aliniament**

Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente se mentine.

Alinierea

conform prevederilor din P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCLM nr. 121/24.05.2013 - sectiunea II - art. 5. - **care nu poate fi modificata printr-o documentatie PUD - conf.**

Art. 48, alin (2) din legea 350/2001 - actualizata.

Ca mobilare urbana, propunem, luand in calcul:

- toate retragerile impuse de catre avizatorii de retele;
- traseul telegondolei;
- alinierea cu cladirile invecinate.

Cladirea propusa se va amplasa:

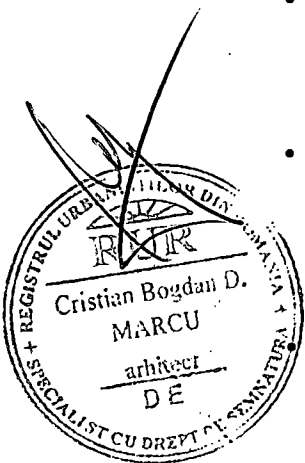
- la parter la:
 - minim 4,55 m fata de limita din est - la Promenada;
 - minim 0,70 m fata de limita de sud;
 - 0 m fata de limita din vest;
- la etajul 1:
 - minim 3,05 m fata de limita din est - la Promenada;
 - minim 0 m fata de limita de sud;
 - minim 0 m fata de limita de vest;
- la etajul 2:
 - minim 7,55 m fata de limita din est - la Promenada;
 - minim 0 m fata de limita de sud;
 - minim 0 m fata de limita de vest;

este permisa iesirea în consola la etaje luand in calcul:

- incadrarea în edificabilul propus;
- respectarea retragerile impuse de catre avizatorii de retele;
- respectarea zonei de protecția a traseului telegondolei;

- pe latura estica, proiectia etajului 2 se va retrage în interiorul lotului, fata de proiectia etajului 1, dar este permisa construirea de pergole, copertine sau alte elemente decorative sau panouri de protecție care sa împiedice vederea sau obloane cu rol de protecție la foc;

- este permisa depasirea alinierii cu pergole, copertine astfel încât cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o **inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara** din zona aliniamentului;



- între alinierea construcțiilor și aliniament este permisă realizarea de spații verzi, locuri de joacă, amenajări exterioare, rampe pietonale, amplasarea de tonete, elemente de signalistică și de reclama, podeste de intrare, scări exterioare pentru acces la etaje sau la subsol, curți de lumină.

Retragerea față de limita de nord: minim 1,00 m;

- este permisă depășirea retragerii pe latura de nord (dar cu respectarea Codului Civil):
 - la subsol/demisol cu scări exterioare de acces, curți de lumină;
 - la parter și etaje: cu elemente decorative sau panouri de protecție care să împiedice vederea sau obloane cu rol de protecție la foc;

Aceste reguli de amplasare pe teren vor fi aplicabile, după aprobarea planului urbanistic, pentru toate imobilele propuse pe acest amplasament indiferent de funcțiune dacă aceasta se afla în lista funcțiunilor admise, conform PUZ aprobat.

Procentul de ocupare a terenurilor

P.O.T. Aprobat = 70,00% - se menține

(indice calculat la proiecția etajului, conform legii 350/2001 actualizată - anexa 2)

4.15. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. aprobat = C.U.T. propus = maxim 4,00/UTR - se menține

C.U.T. propus - raportat la terenul proprietate = 2,09

4.16. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (surse, rețele, racorduri)

Racorduri și bransamente

Alimentare cu apă și canalizare

Sistemul de alimentare cu apă și sistemul de canalizare a apelor menajere ale construcției propuse se vor realiza din cele existente în zona.

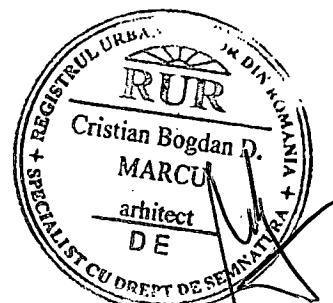
În zona terenului studiat există mai multe conducte de alimentare cu apă: Ø 100 mm AZB, Ø 250 mm PEHD, Ø 25 mm PEHD și Ø 2" OL.

Conductele Ø 250 mm PEHD și Ø 25 mm PEHD și Ø 2" OL sunt subdimensionate și se vor schimba cu conductă Dn 110 mm PEHD, cu preluarea bransamentelor existente, și cu racord din conductă de alimentare cu apă Dn 250 mm PEHD, conform aviz RAJA S.A. nr. 285/2679 din 03.05.2018.

Racordul clădirii propuse se va realiza din această nouă conductă propusă a fi realizată.

În zona amplasamentului propus există colector de canalizare menajeră Dn 250 mm AZB, aflat la circa 100 m sud față de terenul studiat, la care se poate face racordarea sistemului de evacuare ape menajere al clădirii propuse.

Apele pluviale de pe suprafața învelitorii sunt preluate de burlane și se scurg la nivelul solului de unde se evacuează în sistemul centralizat de captare.



Alimentare cu energie electrică

Pe cele doua alei carobile exista LES 20 kv, cu racord in statia de transformare aflata la sud de terenul studiat la o distanta de aprox. 100 m.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețelele existente în zonă. Solutia se va stabili pe baza unei documentatii elaborate de către S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A. la cererea beneficiarului, care va obtine si avizul de racordare.

Racord telefonie

Racordul telefonic se va face din rețeaua existentă în zonă pe baza unei documentatii de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona exista conducta de alimentare cu gaze naturale PE 63 mm PR.

Cladirea propusa poate fi racordata la conducta existenta de alimentare cu gaze naturale.

4.17. BILANT TERITORIAL

INDICATORI URBANISTICI – AMPLASAMENT STUDIAT				
SUPRAFATA TEREN (mp)	526			
	EXISTENT		PROPUNERE	
SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	438		368	
SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	511		1100	
POT MAXIM	83 %		70 %	
CUT MAXIM	0.97		2.09	
RH MAXIM	P+M (HMAX=6M)		P+1-2E (HMAX=13M)	
BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	438	83 %	368	70 %
SUPRAFETE BETONATE	88	17 %	84.37	16 %
CIRCULATII PIETONALE	0	0 %	20.86	5 %
PLATFORME GUNOI	0	0 %	2.67	1 %
SPATII VERZI	0	0 %	50.1	10 %
TOTAL	526	100 %	526	100 %

4.18. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amenajările exterioare propuse menite să ofere un spatiu de primire functional si agreabil sunt:

- dalaje decorative;
- jardiniere;
- spatii verzi;
- iluminat decorativ al clădirii;
- parcaje (dale inierbate);

Dalajele decorative se vor realiza din dale autoblocante pe pat de nisip.

5. CONCLUZII**5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Realizarea imobilului propus va fi benefica asupra zonei studiate, dezideratele urmărite prin răspunderea la cerintele temei – program fiind astfel rezolvate. Prin realizarea acestei

constructii se va îmbogăți din punct de vedere arhitectonic această zonă din oras, oferind locuitorilor zonei un aspect deosebit, rezbilitandu-se si amenajandu-se in acelasi timp un teren care in momentul de fata nu este folosit.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-lui

La fazele urmatoare de proiectare se va tine cont de reglementarile din P.U.D.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI

Reglementarile propuse prin acest PUD, se incadreaza in prevederile documentatiei urbanistice de rang superior aprobata (P.U.Z. Mamaia) din punct de vedere al functiunilor permise, al indicatorilor urbanistici si al regimului de inaltime si **le completeaza pe acestea.**

Întocmit,

Arh. Cristian-Bogdan Marcu – specialist cu drept de semnatura atestat RUR –
categoria D,E

