



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire structură de primire turistică și alimentație publică,
restaurant Albatros, Stațiunea Mamaia,
investitor Crescendo LCL SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 29.06.2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 1276/29.06.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 109139/31.05.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 132605/27.06.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Crescendo LCL SRL înregistrată sub nr. 182099/27.11.2020, completată cu adresele nr. 6482/12.01.2021, nr. 34027/16.02.2022 și nr. 109139/24.05.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire structură de primire turistică și alimentație publică, restaurant Albatros, Stațiunea Mamaia, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în Stațiunea Mamaia, în suprafață de 2.587 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226904, înscris în cartea funciară a UAT

Constanța, este proprietate Crescendo LCL SA conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1706/09.11.2007 la Biroul notarial "Notari publici Grigore Păun și Elena Laura Ștefan".

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

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

15 pentru, 9 împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

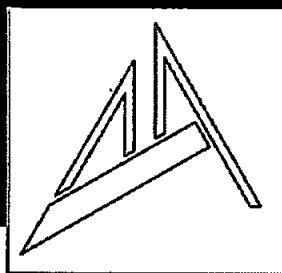

ADRIANA ARGHIREȘCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CALIN**



CONSTANȚA

NR. 299 / 29.06 2022



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU

1. Introducere

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu structură de primire turistică și alimentație publică**
- amplasament: **Constanța, Mamaia, zona Restaurant Albatros**
- inițiator (beneficiar): **S.C. Crescendo LCL S.R.L.**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **august 2020**

1.2. *Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării este stabilirea modului de a amplasa pe terenul aflat în Constanța, stațiunea Mamaia, pe amplasamentul fostului restaurant Albatros, aparținând S.C. Crescendo LCL S.R.L., a unor imobile cu funcțiuni principale de turism și alimentație publică, servicii, locuințe, sport și întreținere, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+5E, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale imobilelor propuse, în relație cu construcțiile învecinate și accesibilitatea la stradă.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.G. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 121 din 24.05.2013, corelate cu condiționarile din certificatul de urbanism. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale, reguli de amplasare a obiectivului pe terenul

identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 226904, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este curți, construcții. Este construit cu 4 corpuri de clădire - construcții administrative și social-culturale și construcții anexe. **Suprafața terenului este de 2587 mp.**

Conform certificatului de urbanism 4503 din 03.12.2019, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este de corespunzătoare Zonei A, UTR 1 – structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică.

Se admit:

- funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping, săli de conferințe, cluburi, centre culturale, apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni pentru alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, discotecă, aferente sau nu unităților de cazare;
- funcțiuni de comerț: comerț alimentar, nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier;
- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diverse sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe, servicii și dotări de deservire a funcțiunilor de bază;
- funcțiuni de loisir: instalații de agrement și sport, loc de joacă pentru copii, 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;

P.U.D. STRUCTURĂ DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

- servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firmă, spații pentru birouri aferente funcțiunilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- funcțiuni de sănătate: dispensar, stații de salvare, farmacii;
- culte: biserică,
- echipamente tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente, unități cu destinație specială, grupuri sanitare publice;

Aceste funcțiuni permise nu sunt exclusive, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise enunțate mai sus.

Se admit 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;
- 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 regulament.

Utilizări interzise:

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

P.O.T. aprobat max. = 40-70% - se menține P.O.T. existent (45,4%)

C.U.T. aprobat max. = 4/UTR

Rh aprobat = maxim P+5E. Este permisă realizarea de subsoluri, demisoluri. Este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate după aprobarea P.U.Z. aprobat.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare de cca 1,5% dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din aleea carosabilă înfundată de la vest, la capătul căreia parcela este aliniată. Deschiderea la circulația publică a terenului este de 22 de metri. Strada are o lățime de 7.0 metri, cu trotuar pe o parte și spațiu verde pe cealaltă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este construit și amenajat, având patru corpuri de clădire cu suprafață totală de 908 mp la sol, precum și diverse platforme carosabile și pietonale, trotuare și terase amenajate, acoperite și descoperite, dintre care cele acoperite însumează o suprafață de 267 mp. Spațiile verzi prezente sunt în suprafață de 168 mp.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord și nord-vest – proprietăți private, cu numerele cadastrale 233030 și 230591;
- la est – proprietate privată;
- la sud – proprietate privată;
- la vest – proprietăți private, alee carosabilă.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

Parcela are dimensiunile: lățime de cca. 36 de metri și lungime de cca. 67 de metri. Suprafața este de 2587 mp. Conform cadastrului, construcțiile de pe teren sunt următoarele:

- Restaurant Albatros - 825 mp
- Teras acoperite - 267 mp
- Teras descoperite - 693 mp
- Terasă - ring de dans - 235 mp
- Corp de legătură - 76 mp

- Anexe - 7 mp

S construită totală = 1175 mp

P.O.T. existent = 45,4%

3.4. *Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic*

Zona se află în centrul stațiunii Mamaia, între Cazino și Castel (fostul Palat Regal). Clădirile de pe teren fac parte din fostul ansamblu de hotel și restaurant „Albatros”, legate cu un portic, cu terasa restaurantului deschisă spre promenadă și spre plajă. În vecinătate se află, spre sud, o serie de localuri de alimentație publică și spații comerciale, iar spre nord, un mic cartier de vile private, una din ele constituind sediul Poliției Stațiunii. Vilele nu se constituie într-un ansamblu unitar ca stil, amplasare pe teren, regim de înălțime, materiale de finisaj și culori, dar sunt îngrijite și înconjurată de vegetație. Asemenea, nici restaurantele cu terase și magazinele dinspre sud au arhitectură variată, parțial rustică și parțial modernă, cu caracter căruia îi lipsește unitatea.

3.5. *Destinația clădirilor*

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la N și V – vile turistice;
- la E – telegondola Mamaia - stație terminus și spațiile comerciale Cazino;
- la V – vile turistice și Hotelul Albatros;
- la S – spații comerciale.

3.6. *Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate*

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 2587 mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Parcelele învecinate sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

3.7. *Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare*

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă.

3.8. *Accidente de teren, adâncimea apei subterane*

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la vest la est de cca. 1,5%.

Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă, nu s-a pus în evidență apa freatică.

3.9. *Parametri seismici caracteristici zonei*

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0.16$ g.

3.10. *Analiza fondului construit existent*

Terenul care face obiectul P.U.D. este construit. Clădirile existente au structuri definitive, din cadre de beton armat sau zidărie portantă, aflate în general în stare medie, cu zone nefolosite care au suferit un nivel mediu de degradare.

3.11. *Echiparea existentă*

3.11.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului R.A.J.A. 1734/130171 din 24.12.2019, pe amplasament nu există conducte de apă. Imobilul este, în prezent, alimentat cu apă printr-un branșament $\varnothing 2'$ OL din conducta de distribuție a apei Dn 65 mm F existentă pe aleea carosabilă. Presiunea apei în zonă este de 1,2 atm.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

Conform avizului R.A.J.A. 1734/130171 din 24.12.2019, pe amplasament nu există conducte de canalizare. În prezent, imobilul are asigurată preluarea apelor menajere de rețeaua de canalizare existentă în vecinătate.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului e-distribuție Dobrogea nr. 291765430 din 23.12.2019, amplasamentul propus nu afectează instalațiile societății. Pe teren există branșament la rețeaua din zonă, respectiv la cablul LES 20kV situat în apropiere.

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud nr. 314630049 din 11.12.2019, lucrările propuse pot afecta structura sistemului de distribuție a gazelor naturale, alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, răsuflători, casete GN și cămine vană, precum și din

elemente supra-/sub-terane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de obiectivele propuse, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat cu Ordinul ANRE 32/2017 cu modificările ulterioare și Ordinul ANRE 165/2018.

3.11.5. Telecomunicații

Conform avizelor Telekom Romania Communications s.a. 2855 din 09.12.2019 și RDS&RCS s.a. nr. 12342 din 10.12.2019, pe parcelă nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările propuse, dar ele există în apropiere.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul principal al P.U.D. de față este crearea oportunității de realizare a unor clădiri în consonanță cu ansamblul Cazino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001, conform prevederilor P.U.Z. aprobat.

Funcțiunea propusă se va stabili pe baza unei documentații de obținere a autorizației de construire, cu condiția încadrării în utilizările admise aprobate și asigurării respectării normelor specifice.

Funcțiunea principală va fi de structură de primire turistică, cu cazare și alimentație publică.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: locuire de vacanță, spații pentru activități cultural-educative, spații comerciale, servicii, puncte sanitare, birouri, depozitări, parcaje, spații tehnice.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, menținându-se utilizările permise.

Clădirile se vor amplasa central, lăsând între acestea și limita proprietății spații destinate circulației pietonale sau carosabile, parcuri și spații verzi. Ansamblul va avea regim de înălțime variat, cu un corp de clădire mai înalt, P+5E, situat în zona centrală a terenului, care va avea funcțiuni turistice de cazare sau locuire de vacanță, și un corp cu înălțime redusă, D+P, cu funcțiuni secundare ale structurilor de primire turistică și cu

alimentație publică (restaurant cu anexe, garaj). În spațiul rămas liber se vor amenaja terase pentru alimentație publică și spații verzi de folosință comună, cu locuri de odihnă și agrement, alei pietonale, ocazional carosabile pentru intervenții în caz de urgență, parcare și amenajări peisagere.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși **1175 mp**.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu va depăși **10348 mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la aleea carosabilă, imobilele principale se vor amplasa la distanță de minimum 5,0 metri; construcțiile anexe, cu înălțime de până la 2,5 metri, se pot construi la aliniament;
- față de limita proprietății dinspre nord (vilele Cosena și MAI), clădirile cu înălțimea mai mică de 6,0m se vor retrage cu minimum 3,0m, iar clădirile cu înălțimea peste 6,0m retragerea se va face în trepte, cu jumătate din înălțimea la cornișa fiecărei trepte. În fâșia de 3,0m de la limita proprietății se pot amplasa cu respectarea Codului Civil doar pergole, copertine și amenajări ambientale exterioare cu înălțimea mai mică de 3,0m;
- față de limitele proprietății de la est și sud, clădirile se pot amplasa alipit până la înălțimea de max. 2,5 metri, iar structurile de acoperire și/sau închidere cu caracter sezonier se vor putea amplasa până pe limita proprietății, cu respectarea Codului civil.

Clădirile cu înălțime între 2,51 și 6,0m se vor retrage cu minimum 3,0m, iar cele peste 6,01m se vor retrage cu minimum 5,0m;

- față de limita proprietății de la vest, clădirile se pot amplasa alipit până la înălțimea de max. 5 metri, iar structurile de acoperire și/sau închidere cu caracter sezonier se vor putea amplasa până pe limita proprietății, cu respectarea Codului civil. Cele cu înălțime mai mare de 5 metri se vor retrage cu minim 2 metri;

- față de limitele fâșiei de teren care face legătura cu proprietatea pe care este situat Hotelul Albatros, clădirea se poate amplasa alipit, cu condiția de a nu depăși înălțimea de 5 metri

Retragerile construcției principale față de limitele proprietății s-au stabilit corelat cu regimul de înălțime, astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit care se pot construi în vecinătate.

Accesuri:

- se va amenaja un acces carosabil din aleea carosabilă;

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiunilor dispuse spre promenadă, spre aleile pietonale învecinate sau spre stradă.

Construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, dacă nu depășesc înălțimea împrejmuirii. Acestea pot fi firide, pergole, centrale tehnice, garaje, etc.

Aleile carosabile prevăzute în incintă vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul autoutilitarelor.

Regimul de înălțime stabilit este de P+5E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 25,0 metri, eventual cu demisol.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Parcelele din vecinătate dinspre vest se află în aceeași zona de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime.

Construcțiile imediat învecinate având un aspect decăzut - mediocru din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural contemporan, finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe compacte de spații verzi

plantate cu arbori și arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesurile carosabile vor avea lățimea de maximum 6,0 metri – câte o bandă pe sens, iar cele pietonale de minimum 1,20 metri lățime.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este relativ plat, iar construcțiile necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural - mare, plajă, lac - prin deschiderea tuturor fațadelor către acesta. Sistemizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Construcțiile se vor autoriza cu respectarea regimului zonelor protejate, conform certificatului de urbanism:

- zona de protecție a monumentului „Ansamblul Cazinoul Mamaia”, arh. Victor Stephanescu, 1935, Cod CT-II-a-B-21001, conform Ordinului MCPN nr. 2460/05.08.2010, cu componentele: pavilion central, restaurant, cod CT-II-a-B-21001.01, corpuri laterale cu cabine, cod CT-II-a-B-21001.02, pod cu bar maritim, cod CT-II-a-B-21001.03.

Imobilul studiat se află la distanță de 25 de metri NV față de monumentul menționat, pe frontul de vest al Promenadei Mamaia, și la cca. 100 de metri distanță spre SE de fosta Vilă Regală, monument istoric cod CT-II-m-A-02896. Mai este învecinat zonei de vile interbelice construite la sud de acest din urmă monument.

Conform avizului Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, pentru fazele PAC și PAD se va solicita avizul instituției. Pentru faza PAC, se vor prezenta cel puțin două variante de fațade, în contextul construit existent. De asemenea, se va analiza clădirea propusă în raport cu clădirile cu valoare învecinate: Cazinou Mamaia, Hotel Albatros și Hotel Condor, aflate în relație de covizibilitate și care urmăresc în plan un aliniament curb. Se va respecta dominantă orizontală specifică zonei.

Construirea se condiționează de elaborarea acestui P.U.D., cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

4.9. *Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării*

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

Pe parcelă se va asigura suprafața de spații verzi minimă prevăzută de H.C.J. 152/2013.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

4.10. *Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului*

În vecinătate se află funcțiuni de turism, agrement, comerț și alimentație publică aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Funcțiunile permise cuprind mai multe echipamente publice: sănătate, culte, sport – întreținere. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate;
- culte – spații de întruniri și meditație, birouri administrative;
- sport – săli și terenuri de sport acoperite sau descoperite, piscine, centre de întreținere;
- servicii – birouri administrative;
- comerț – unități de alimentație publică ce vor deservi funcțiunile principale (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant, etc), spații comerciale pentru vânzare en-detail (ex. pentru mărfuri alimentare sau produse de întreținere sau pentru sportivi).

4.11. *Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

Se vor respecta prevederile H.C.J. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Pentru structuri de primire turistică și pentru construcții comerciale, inclusiv de alimentație publică, necesarul de spații verzi este de 50% din suprafața terenului. În cazul de față, suprafața minimă de spații verzi este de **1294 mp**, din care 776 mp sunt la sol și peste demisol (30% din suprafața terenului), iar 518 mp sunt pe terasa de peste parter (20% din suprafața terenului).

În cazul în care se menține construcția existentă sau se intervine asupra ei pentru modernizare sau supraetajare, având în vedere că nu se poate asigura suficient spațiu verde la nivelul solului, suprafața de spațiu verde necesară se va asigura pe terase și fațade.

Numărul de arbori va fi de minimum unul la 100,0 mp de spațiu verde, respectiv minim 13 bucăți. Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însoțirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu vegetație cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Circulațiile carosabile vor asigura o lățime minimă de 3,5 metri. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se va asigura pe minimum 3,5 metri lățime și 4,5 metri înălțime.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt

P.U.D. STRUCTURĂ DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspective pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;
- asigurarea un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

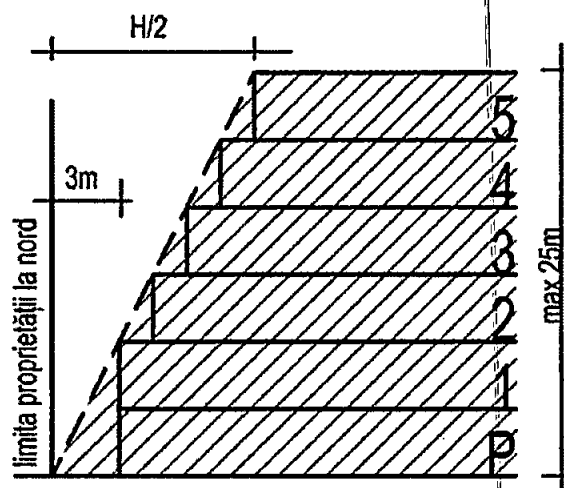
Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Limita edificabilului construcțiilor principale de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și respectă următoarele condiții:

Înălțime	Retragere minimă față de limita proprietății	Observații
Maximum 2,5m	0, cu respectarea codului civil	Garaje, pergole, copertine, spații tehnice, filigorii, terase acoperite sau amenajări exterioare
Între 2,51 și 6,0m	3,0m față de IE 230591 (Cosena) 2,0m față de limitele sudice 3,0m față de IE 233030 (MAI) 3,0m față de IE 212091 3,0m față de limita estică	Parter înalt, P+1 sau D+P cu funcțiuni de întâmpinare, comerciale, alimentație publică, servicii turistice sau parcuri (garaje)
Între 6,01 și 25,0m	5,0m față de limita estică H/2 față de IE 230591 (Cosena) H/2 față de IE 233030 (MAI) 8,0m față de IE 212091 25,0m față de limita sudică cea mai apropiată	Funcțiunile principale permise

Schema retragerilor față de limita nordică a proprietății.



Excepție se face la limitele fâșiei de teren care face legătura cu proprietatea pe care este situat Hotelul Albatros, unde clădirea se poate amplasa alipit, cu condiția de a nu depăși înălțimea de 4 metri.

Regimul de înălțime = $P+5\text{E}$, înălțimea maximă la cornișă = 25,0 metri.

P.O.T. maxim = 45,4%.

C.U.T. maxim = 4,0

Este permis subsolul, iar demisolul este permis în condițiile în care nu este perceput ca atare dinspre promenadă. În acest sens, se va sistematiza terenul terasat, cu rampe, trepte și jardiniere, până la cota parterului, amintind amenajarea inițială a restaurantului Albatros).

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 2587 mp

Suprafața construită maximă = 1175 mp

Suprafața desfășurată maximă = 10348 mp

Suprafața de spațiu verde = 776 mp

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și, în cazul construirii de locuințe de vacanță, pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013 și Legea locuinței 114/1996, actualizată în 2017, și NP057/2002 Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe, precum și a normelor specifice funcțiunilor propuse.

Branșamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

5.3. *Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției*

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării unui fundal mai potrivit, care va atenua imaginea negativă și va îmbunătăți silueta stațiunii privite dinspre mare, alterată de prezența stației terminus a telegondolei, situată pe promenadă, chiar în față.

Amplasarea în vecinătatea plajei, a Promenadei Mamaia și a zonei comerciale Cazino Mamaia favorizează dezvoltarea activităților de alimentație publică și turism

6. Anexe

6.1. *Tema - program*

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza un ansamblu unitar de clădiri cu funcțiuni principale destinate turismului și alimentației publice, având ca funcțiuni asociate comerțul, locuirea de vacanță, serviciile, activitățile administrative;
- pe teren se vor amplasa un număr de locuri de parcare corespunzător specificațiilor din Regulamentul pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu completările ulterioare;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;

P.U.D. STRUCTURĂ DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

- se vor respecta distanțele minime față de limitele parcelei prevăzute;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

6.2. *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*

Nu este cazul, datorită detalierilor din partea desenată a P.U.D..

6.3. *Regulament de urbanism actualizat pentru parcelă*

Se anexează regulamentul de urbanism pentru parcelă, în care sunt preluate prescripțiile P.U.Z. aprobat în vigoare și se completează cu modificările aduse prin prezentul P.U.D., în scopul simplificării urmăririi respectării acestora de factorii interesați.

elaborat, arh. Ignis Duvagi

