



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

52

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil alimentație publică și cazare,
Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 7-8,
investitor SC Edilservis SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09 2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 167953/02.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 180356/18.09.2019, precum și avizul nr. 167950/02.09.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea SC Edilservis SRL înregistrată sub nr. 42477/28.02.2019, completată cu adresa înregistrată sub nr. 98487/20.05.2019;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 7-8, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil P+1-2E, cu funcțiunea de alimentație publică și cazare, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 7-8, în suprafață de 680,34 mp (potrivit actelor de proprietate) și 680 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 204224, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Edilservis SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4564/05.12.2003 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Edilservis SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

22 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE
PERODIN

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 393 / 30.09. 2019

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL, DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii planului de urbanism de detaliu pentru un imobil propus P+1E+2RETRAS cu destinația de cazare și alimentație publică. Terenul pe care se realizează construcția are 680,39mp și se dorește desființarea construcției existente P+M și realizarea unei noi P+1E+2RETRAS. Deoarece există o restricție de construire pentru imobilele din zona de protecție Cazino Mamaia, stabilită prin PUZ aprobat cu HCLM 121/24.05.2013, se realizează acest PUD.

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

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
167950/02.09.19.
ARHITECT ȘEF

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 104-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM nr. 13/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 121/24.05.2013-Plan Urbanism Zonal Mamaia.

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 167950/02.09.13
 ARHITECT ȘEF

CAPITOLUL 2 || STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTĂRI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E ALIMENTAȚIE PUBLICA SI CAZARE» în suprafață de 680,39 mp, se află în **statiunea Mamaia, zona Casino**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

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

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

Amplasamentul este situat în stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 7 și terasa 8. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Mamaia. Vecinătățile sunt reprezentate de zone de servicii și comerț în regim de înălțime P-P+1E.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nordică a stațiunii Mamaia, mai exact în zona Casino. Conform HCLM nr. 121/24.05.2013, terenul studiat se află în zona de reglementare ZONA A, UTR 7:

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

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

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

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

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine SC EDIL SERVIS SRL in baza actului de proprietate anexat.

EDIL SERVIS SRL
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 16795P/02.09.15

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

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

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

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

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

2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea construcțiilor. Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila. Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, în condițiile unei stratificări practice uniforme și orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Recomandări:

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

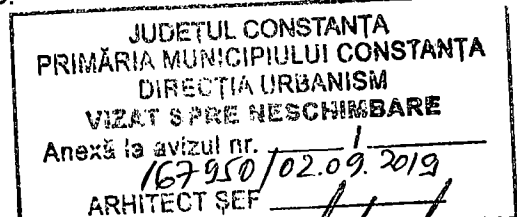
2.5. CIRCULAȚII, PARCAJE

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

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Cazare
- Comerț
- Alimentație publică
- Agrement
- Sport
- Servicii



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

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință alimentație publică și este în prezent ocupat de o construcție P+M și o terasă acoperită.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

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

Proprietarii sunt obligați să asigure:

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

2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.10. OPTIUNI LE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității construirii unui imobil cu funcțiunea de cazare și alimentatie publică, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeași funcțiune din zona Casino, respectiv P+1E+2RETRAS. Pe teren există în prezent o construcție cu funcțiunea de alimentatie publică, dar se dorește desființarea acesteia și edificarea unei noi, construită cu materiale și finisaje de calitate mai bună.

2.11. DISFUNCTIONALITATI

Construcțiile existente nu corespund cerințelor estetice și funcționale prevăzute în PUZ Mamaia pentru zona Casino.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr. 1

167950/02.09.15
reglementare ZONA A.

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUS

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

Articolul 1 – Definiție și scop

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

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

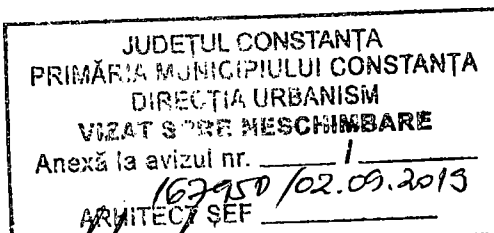
- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și a planului de reglementări propuse.
- 4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

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

Articolul 4 – Utilizari admise

- Funcțiuni de turism, inclusiv turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent,
- apartamente de vacanta, locuinte permanente, individuale si colective,
- alimentatie publica,
- comert,
- functiuni sportive,
- functiuni de loisir,
- functiuni de agrement,
- functiuni de cultura,
- functiuni legate de culte,
- functiuni de sanatate,
- functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare,
- unitati destinatii speciale,
- grupuri sanitare publice,
- amenajari ale spatiului public,
- spatii verzi si plantate de folosiinta generala,
- parcuri cu caracter tematic,
- parcaje la sol si supraetajate,
- dotari si amenajari specifice functiunilor de baza,
- amplasarea de panouri publicitare.



Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

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

Articolul 6 – Utilizari interzise

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

Articolul 7 – Parcelarea

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

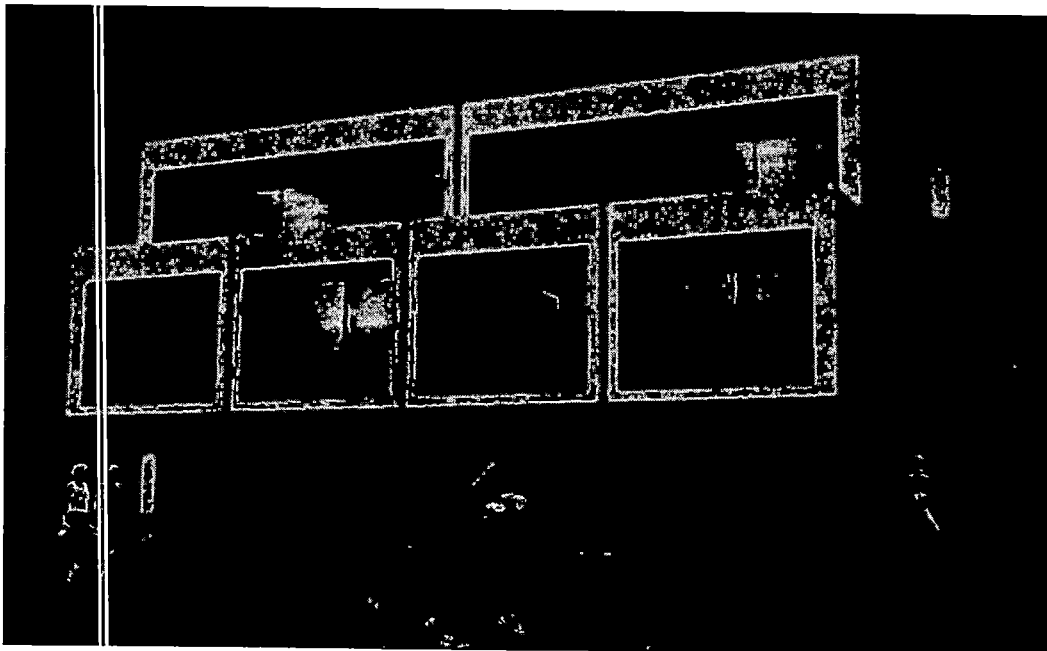
In cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicatorilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, cat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

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

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

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

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.Z.;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective,
- in orice alte cazuri cladirile se vor retrage de la aliniament pentru realizarea de spatii acces, coartine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol,
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supratereane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului, pe aliniament;
- sunt admise depasiri ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii: terasele, balcoanele si bovindourile vor putea depasi limita retragerii de la aliniament cu maxim 1,2 metri;
- spre aliniamentul terenului din zona de promenada Cazino Mamaia etajul 2 va fi retras minim 2 metri fata de limita edificabilului etajului inferior, respectiv minim 7,9 metri de la limita aliniamentului, conform randarii de mai jos;



- cota inferioara a elementelor constructive la terase, balcoane sau bovindouri se va afla la o inaltime de minim 3,5 metri fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului; bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa in cele din urma o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBĂRI
Anexă la avizul nr. 167950/02.09.2019
ARHITECT ȘEF

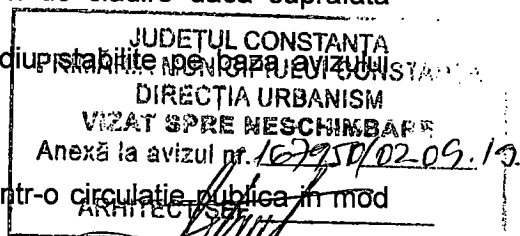
Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- 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;
- fatadele laterale trebuie sa prezinte la nivelul parterului zone vitrate, iar la etajele 1,2 goluri de fatada cu respectarea servitutii de vedere a Codului Civil;
- terasele circulabile propuse, balcoanele amenajate la mai putin de doi metri de limitele laterale ale parcelei vor avea pe margine spatii verzi necirculabile pentru respectarea servitutii de vedere fata de vecini, conform Cod Civil;
- pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU/1995, OMS 536/1997, etc...).

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata acestora nu depaseste POT si CUT maxim aprobate
- distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu stabilite pentru avizul unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare;



Articolul 11 - Circulatii si accese

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

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

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

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv P+1-2E ($H_{maxim} = 13$ metri);
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- este permisa realizarea de demisoluri, intelesul demisolului fiind definit in glosarul de termeni alent PUZ Mamaia;
- este interzisa mansardarea cladirilor .

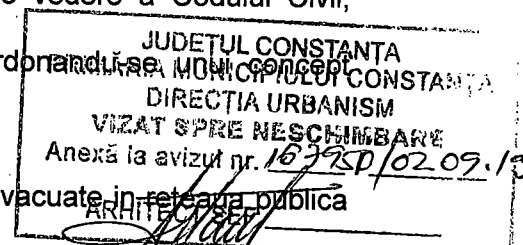
Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament;

- conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative in culori deschise, pastelate pentru exterior, vopseluri lavabile in culori deschise, pastelate pentru exterior, placari ceramice sau din placi lemn pentru exterior, in culori complementare cu cele ale tencuielilor decorative si vopselelor lavabile, etc...);
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri tip terasa din materiale durabile, hidro si termoizolante;
- lucrarile de modificare a fatadelor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior, goluri cu ferestre opace ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se, in mod coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.



Articolul 16 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcela;
- in acest sens, se va asigura realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltarii, betonarii sau acoperirea cu alte invelitori impermeabile a suprafetelor exterioare la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural;
- 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;
- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- pentru cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unitatilor de aer conditionat sau a altor echipamente in locuri vizibile din circulatiile publice;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Articolul 17 – Parcaje

- 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.

Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la

HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:

- constructiile de alimentatie publica, turism vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;
- toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, la sol sau pe terasele constructiei, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure:
 - lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi;
 - lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regeherarea vegetatiei;
 - drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
 - orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHEIBARE
 avizul nr. 16750/02.09.13
 ARHITECT SEF

Articolul 19 – Imprejmuiri

- spre spatiu public se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din gard viu, jardiniere (h maxim = 300 centimetri) sau plante in ghiveci
- pe laturile dinspre vecini nu vor fi amenajate imprejmuiri, in vederea crearii de culoare pietonale intre constructiile de la promenada Cazinoului Mamaia.

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

P.O.T. maxim = 70%

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

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

CUT maxim = 4,00

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

**3.2. PROPUNEREA AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT
 DETALIERE**

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 2050/2018.

La momentul actual pe teren exista o constructie parter si mansarda avand Sc=125mp, Sterasa acoperita=147,15mp si Sdesfasurat=232mp(fara suprafata terasei acoperite), respectiv POT=40%, CUT=0,56. Constructia existenta va fi desfiintata in vederea edificarii constructiei noi.

Se propune o constructie cu parter si doua etaje, cu destinatia de alimentatie publica si cazare, avand Sc maxim = 476 mp, Sd maxim = 1225mp. Sunt propusi indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 70% si C.U.T. maxim = 1,8.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

	Situatie existenta	Situatie propusa

POT (suprafata construita /suprafata terenului)	40%	70 %
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,56	1,8
Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	P+M	P+1+ETAJ 2 ce va fi retras cu minim 2m fata de limita edificabilului maxim al etajului 1 spre limita de proprietate cu Promenada Cazino Mamaia, pe toata lungimea acestei fatade
Suprafata construita	125 mp restaurant+ 147,15mp terasa	476mp(70%)
Suprafata desfasurata	379,15 mp	1225mp

NOTA:

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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPALITĂȚII CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr.

107750/02.09.19

Distanțe minime față de construcțiile vecine și fata de limitele de proprietate:

- la nord: constructia vecina existenta P+1E spatiu alimentatie publica (cu o înalțime maximă aprox.10m) va fi situata la o distanta de minim 2,49m fata de constructia proiectata, iar constructia proiectata va fi situata la o distanta de minim 0,61metri fata de limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil;
- la sud : vecinatate cu alee de acces pietonala de aprox 1,50m latime, constructia propusa fiind retrasa cu minim 0,64metri fata de limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil;
- la est :terasa situata la parterul imobilului proiectat va fi amplasata pana la minim 2,18metri fata limita de proprietate, in vecinatatea promenadei Cazino a statiunii Mamaia;
- la vest : constructia proiectata va fi amplasata la minim 2metri fata de aleea aprovizionare si parcare, cu respectarea Codului Civil.

Se vor amenaja spatii plantate la sol, spatii verzi sub forma de jardiniere amplasate pe terasa de la parter și spatii verzi pe terasa necirculabila acoperis, in suprafata totala de 50% din teren, respectiv 340mp, din care 122mp la sol. Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat și terenurile vecine.

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

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

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la

protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ Mamaia la nivel de parcela.

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

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEBARE
Anexă la avizul nr. 167150/02.09.13
ARHITECT ȘEF

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

