ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil S+P+5-8E - hotel-apartament,
Stațiunea Mamaia zona Pinguin, investitor SC Real Estate Investment SRL

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de _____ 2019.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 31924/15.02.2019, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, avizul nr. 29639/15.02.2019 al arhitectului-şef, precum şi referatul Direcției urbanism nr. 31920/15.02.2019.

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

Văzând solicitarea domnului Cușu Iancu în calitate de administrator al SC Real Estate Investment SRL înregistrată sub nr. 137860/20.08.2018, completată sub nr. 172309/10.10.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) şi art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia zona Pinguin, conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel-apartament care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul reglementat prin PUD, situat în Stațiunea Mamaia zona Pinguin, careul D1, loturile 7-9, în suprafaţă de 2292 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 214438, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Real Estate Investment SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 627/07.05.2018 la Societatea profesională notarială Dumitra Cristian-Gabriel și Laura Mantu.

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 Direcţiei urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre ştiinţă Instituţiei prefectului judeţului Constanţa, iar către SC Real Estate Investment SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inpectoratul 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:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ, **CONTRASEMNEAZĂ, SECRETAR,**

CONSTANŢA

NR. _____ / _____ 2019

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 31924 / 15.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+5-8E - hotel-apartament, Stațiunea Mamaia zona Pinguin, investitor SC Real Estate Investment SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 75/22.01.2018, Raportul informării și consultării publicului nr. 206382/28.11.2018, avizul nr. 29639/15.02.2019 al Arhitectului-șef, precum şi referatul Direcției urbanism nr. 31920/15.02.2019;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, iniţiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+5-8E - hotel-apartament, Stațiunea Mamaia zona Pinguin, investitor SC Real Estate Investment SRL.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE ŞI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR PUBLICE, PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA MONUMENTELOR ISTORICE ŞI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 31624/15.02.2019, iniţiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+5-8E - hotel-apartament, Staţiunea Mamaia zona Pinguin, investitor SC Real Estate Investment SRL;

Comisia, întrunită azi 12.02.2019, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREŞEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

REFERAT
Nr. 31920 / 15.02.2019

Urmare solicitării nr. 137860/20.08.2018 adresate de Cuşu Iancu în calitate de administrator al SC Real Estate Investment SRL privind avizarea documentaţiei Plan urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+5-8E - hotel-apartament, Staţiunea Mamaia zona Pinguin, în baza documentaţiei completată sub nr. 172309/10.10.2018 şi nr. 29639/13.02.2019 consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în Staţiunea Mamaia zona Pinguin, careul D1, loturile 7-9, în suprafaţă de 2292 mp (potrivit actelor de proprietate şi măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 214438, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate SC Real Estate Investment SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 627/07.05.2018 la Societatea profesională notarială Dumitra Cristian-Gabriel şi Laura Manţu.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE
Potrivit prevederilor PUZ - Staţiunea Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în ZONA D, UTR 23.
Zona D aferenta Statiunii Mamaia, are o suprafata de 26,41ha si este delimitata: la nord: Mamaia Nord, la sud: Zona B, la vest: lacul Siutghiol, la est: b-dul Mamaia. UTR 23 – zona delimitata de limita de sud a zonei D si Hotelul California la nord, b-dul Mamaia si malul lacului Siutghiol. Zona cuprinde hotelurile Pinguin si Scandinavia si vile turistice. Regim de inaltime propus: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte. POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului. CUT maxim/UTR =4.

BAZA LEGALĂ
Prezenta documentaţie de urbanism a fost iniţiată, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 488/07.03.2017 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.
În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare şi consultare a publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanţa, s-a procedat la organizarea procesului de informare şi consultare a publicului, conform anunţului înregistrat sub nr. 186740/01.11.2018, postat pe site-ul oficial al primăriei pentru 15 zile (în perioada 01.11.2018 - 15.11.2018).
Pe parcursul derulării procesului de informare şi consultare a publicului s-au notificat cei 2 vecini limitrofi lotului studiat identificaţi conform adresei SPIT nr. R-T83107/24.10.2018. Pe parcursul consultării a fost înregistrată o sesizare prin care s-a contestat regimul de înălţime propus, precum şi retragerea faţă de imobilul P+8E existent, edificat la cca 4 metri de limita de nord a terenului studiat prin PUD. Elaboratorul i-a răspuns argumentat.
Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării şi consultării publicului nr. 206382/28.11.2018.
Verificarea respectarii prevederilor art 56^1 al Legii nr. 350/2001 a fost efectuata de catre Directia politie locala la solicitarea Directiei urbanism adresată sub nr. 140392/24.08.2018 conform răspunsului formulat în data de 10.09.2018.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
Se propune realizarea unei construcţii cu funcţiunea hotel-apartament cu 111 unităţi şi cu un regim de înălţime D+P+5E-8Eretras, retrasă de la aliniament (pentru a respecta tipologia predominantă a zonei în ceea ce priveşte amplasarea faţă de aliniament a constructiilor).
Regimul de înălţime maxim propus este de **D+P+5E-8Eretras** şi se încadrează în regimul maxim de înălţime aprobat anterior prin documentatia urbanistica P.U.Z., de D+P+5-8E, ce prevede de asemenea ca pentru retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafaţa nivelului inferior neretras, conform P.U.Z. MAMAIA aprobat prin H.C.L. Nr.121/ 24.05.2013.

Prin mobilarea urbanistica propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice, constructia cu destinatia de hotel-apartament cu 111 unitati, va dispune de un regim de inaltime D+P+5E-8Eretras, avand Hmaxim propus 30.65 metri inaltime.
Prin documentația de urbanism actuală se dorește detalierea amplasării construcției pe teren, conform urmatoarelor retrageri ce respecta prevederile Codului Civil actualizat:

- la N - 6,18 metri;
- la E - 5,39 metri;
- la S - 0,93 metri;
- la V - 5,54 metri;

De asemenea, retragerea față de limita de proprietate dinspre Lacul Siutghiol, va avea în vedere și prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu completările și modificările ulterioare, ca pe o distanță de 5,00 metri față de malul lacului spre uscat, este interzisă orice construcție care ar putea împiedica accesul liber la apă.

Investiția propusă, prevede ca în suprafața de cca. 151.00 metri pătrați, ce reprezintă zonă de protecție față de malul lacului Siutghiol pe terenul ce a demarat documentația, **se vor realiza spații verzi fiind interzise construcțiile de orice natură (in zona de protectie a malului de lac, conform Legii Apelor nr. 107/1996)**.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017** privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea **H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.
Posibilitatea de mobilare urbanistica, ilustrata in documentatia urbanistica prezenta, prevede o suprafață de aproximativ **307.37 metri pătrați de spațiu verde amenajat la sol**, care reprezintă **13.41%** din suprafața totală a terenului de 2292,00 metri pătrați conform măsurători. Se propun lucrări de amenajare caracteristice amenajărilor tip grădină ce au ca scop îmbunătățirea calitatății locuirii.

Restul suprafeței de spațiu verde necesar pentru atingerea procentului minim de 50%, va fi amenajată la nivelul fatadelor, pe suprafața stâlpilor și a pereților aferenți demisolului, cât și pe terasele aferente clădirii propuse, astfel:

Suprafață spații verzi pe fațade și pe stâlpii de la demisol = 316,91 metri pătrați (13.82%);

Suprafață spații verzi pe terase = 927.49 metri pătrați (40.46%).

Nr. Crt.	BILANȚ TERITORIAL PROPUS		
	Zonă funcțională	Propus	
		mp.	%
1	Suprafață construita parter	1019.18	44.46
2	Suprafață spații verzi amenajate pe teren	307.37	13.41
3	Suprafață spații verzi amenajate pe fatade si stalpi demisol	316.91	13.82
4	Suprafață spații verzi amenajate pe terase	927.49	40.46
5	Suprafață alei pietonale	166.64	7.27
6	Suprafață alei carosabile	1438.07	62.74

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate:

- încadrare zonă
- încadrare în reglementările aprobate
- situația existentă
- reglementări urbanistice
- regim juridic
- reglementări edilitare

- volumetrie

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 75/22.01.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării şi consultării publicului nr. 206382/28.11.2018

Avize :

- aviz RAJA nr. 165/2709/24.04.2018
- aviz ENEL nr. 223509135/27.06.2018
- aviz Engie nr. 312.796.017/21.06.2018
- aviz Telekom nr. 965/20.06.2018
- aviz Comisia de circulație nr. A 5800/28.06.2018
- adresă Poliția rutieră nr. 109562/21.08.2018
- aviz Stat major general nr. DT 5642/06.08.2018
- proces verbal de recepție OCPI nr. 834/23.03.2018
- aviz Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral nr. 29/17.07.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 7489 RP/26.06.2018.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările PUD anterior aprobat.

Propunem spre avizare Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+5-8E - hotel-apartament, Stațiunea Mamaia zona Pinguin, investitor SC Real Estate Investment SRL.

Inspector,
Cristina Stamat

Arhitect șef,
urb. Mihai Radu Vamurache

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 137860/20.08.2018 adresate de Cuşu Iancu în calitate de administrator al SC Real Estate Investment SRL cu sediul în judeţul Constanţa, municipiul Constanţa, str. Călăraşi nr. 1, în baza documentaţiei completată sub nr. 172309/10.10.2018 şi nr. 29639/13.02.2019
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 29639 din 15.02.2019

pentru Planul urbanistic de detaliu generat de imobilul situat în Staţiunea Mamaia zona Pinguin, careul D1, loturile 7-9;
Iniţiator: SC Real Estate Investment SRL
Proiectant: SC All Arhitectura SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUD: teren situat în Staţiunea Mamaia zona Pinguin, careul D1, loturile 7-9, în suprafaţă de 2292 mp (potrivit actelor de proprietate şi măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 214438, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE
Potrivit prevederilor PUZ - Staţiunea Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în ZONA D, UTR 23.
Zona D aferenta Statiunii Mamaia, are o suprafata de 26,41ha si este delimitata: la nord: Mamaia Nord, la sud: Zona B, la vest: lacul Siutghiol, la est: b-dul Mamaia. UTR 23 – zona delimitata de limita de sud a zonei D si Hotelul California la nord, b-dul Mamaia si malul lacului Siutghiol. Zona cuprinde hotelurile Pinguin si Scandinavia si vile turistice. Regim de inaltime propus: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte. POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului. CUT maxim/UTR = 4.
Utilizări admise:
- functiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping
- se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent:
hoteluri de 3 , 4 , 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc.
- apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective
- functiuni pentru alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- functiuni de comert: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- functiuni sportive: terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- functiuni de loisir: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita
- functiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- functiuni de cultura: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf, multiplex, teatru
- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)

- servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii
- functiuni legate de culte: biserica
- lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Siutghiol
- marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra
- functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente
- unitati cu destinatie speciala
- 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 exlusiva, 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, parcari, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca
- 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.
- 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 refolosibile;
- platforme de precolectare 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 poluari 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.
- 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 supraterane 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 distanta 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.
- 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.),
- 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
- 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 Regulamentul 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, piete 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.
- 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 concesiona sau va achizitiona 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 supraterane etajate acolo unde terenul permite.
Necesarul de parcaje se va calcula conform HCL nr. 113/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajările autorizate pe raza municipiului Constanţa.
- Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor:
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere: conform plan reglementări zona D UTR 23 - înălţimea maximă P+5-8E.
- 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 50m.
- conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor, in cele doua zona restricionate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, 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.
- Spaţii libere şi plantate:
Spaţii 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 subordonanda 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, p e 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
Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente

construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Se propune realizarea unei construcţii cu funcţiunea hotel-apartament cu 111 unităţi şi cu un regim de înălţime D+P+5E-8Eretras, retrasă de la aliniament (pentru a respecta tipologia predominantă a zonei în ceea ce priveşte amplasarea faţă de aliniament a constructiilor).
Regimul de înălţime maxim propus este de **D+P+5E-8Eretras** şi se încadrează în regimul maxim de înălţime aprobat anterior prin documentatia urbanistica P.U.Z., de D+P+5-8E, ce prevede de asemenea ca pentru retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafaţa nivelului inferior neretras, conform P.U.Z. MAMAIA aprobat prin H.C.L. Nr.121/ 24.05.2013.
Prin mobilarea urbanistica propusa in cadrul prezentei documentatii urbanistice, constructia cu destinatia de hotel-apartament cu 111 unitati, va dispune de un regim de inaltime D+P+5E-8Eretras, avand Hmaxim propus 30.65 metri inaltime.
Prin documentaţia de urbanism actuală se doreşte detalierea amplasării construcţiei pe teren, conform urmatoarelor retrageri ce respecta prevederile Codului Civil actualizat:

- la N – 6,18 metri;
- la E – 5,39 metri;
- la S – 0,93 metri;
- la V – 5,54 metri;

De asemenea, retragerea faţă de limita de proprietate dinspre Lacul Siutghiol, va avea în vedere şi prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu completările şi modificările ulterioare, ca pe o distanţă de 5,00 metri faţă de malul lacului spre uscat, este interzisă orice construcţie care ar putea împiedica accesul liber la apă.

Investiţia propusă, prevede ca în suprafaţa de cca. 151.00 metri pătraţi, ce reprezintă zonă de protecţie faţă de malul lacului Siutghiol pe terenul ce a demarat documentaţia, **se vor realiza spaţii verzi fiind interzise construcţiile de orice natură (in zona de protectie a malului de lac, conform Legii Apelor nr. 107/1996)**.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017** privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanţa, actualizat

Asigurarea spaţiilor verzi se va face cu respectarea **H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013** privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judeţului Constanţa.
Posibilitatea de mobilare urbanistica, ilustrata in documentatia urbanistica prezenta, prevede o suprafaţă de aproximativ **307.37 metri pătraţi de spaţiu verde amenajat la sol**, care reprezintă **13.41%** din suprafaţa totală a terenului de 2292,00 metri pătraţi conform măsurători. Se propun lucrări de amenajare caracteristice amenajărilor tip grădină ce au ca scop îmbunătăţirea calitatăţii locuirii.

Restul suprafeţei de spaţiu verde necesar pentru atingerea procentului minim de 50%, va fi amenajată la nivelul fatadelor, pe suprafaţa stâlpilor şi a pereţilor aferenţi demisolului, cât şi pe terasele aferente clădirii propuse, astfel:

Suprafaţă spaţii verzi pe faţade şi pe stâlpii de la demisol = 316,91 metri pătraţi (13.82%);

Suprafaţă spaţii verzi pe terase = 927.49 metri pătraţi (40.46%).

Nr. Crt.	BILANŢ TERITORIAL PROPUS		
	Zonă funcţională	Propus	
		mp.	%
1	Suprafaţă construita parter	1019.18	44.46
2	Suprafaţă spaţii verzi amenajate pe teren	307.37	13.41
3	Suprafaţă spaţii verzi amenajate pe fatade si stalpi demisol	316.91	13.82
4	Suprafaţă spaţii verzi amenajate pe terase	927.49	40.46
5	Suprafaţă alei pietonale	166.64	7.27
6	Suprafaţă alei carosabile	1438.07	62.74

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **04.07.2018**, Planul urbanistic de detaliu preliminar a fost analizat şi s-au solicitat următoarele:

- planşa reglementări urbanistice va conţine prevederi referitoare la edificabilul maxim admis, asigurarea spaţiilor plantate propuse în incinta terenului proprietate, precum şi a spaţiilor dedicate echipamentelor infrastructurii edilitare;
- se vor respecta prevederile HCL nr. 121/2013 privind retragerea construcţiilor faţă de aliniamentul terenului;
- se vor prezenta avizele şi acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 75/2018;
- studiul de însorire solicitat va studia asigurarea însoririi faţadelor imobilelor vecine în condiţiile cele mai nefavorabile (pentru funcţiuni care necesită durata maximă de însorire şi iluminare a faţadelor);
- se va prezenta avizul emis de Inspectoratul General al Politiei Romane, solicitat prin adresa Ministerului Afacerilor Interne - Inspectoratul General al Poliţiei Române nr. 94142/22.02.2018, înregistrată în evidenţele Primăriei municipiului Constanţa sub nr. 13685/28.01.2018, în temeiul prevederilor art. 105 şi 128 ale OUG nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice.

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **26.09.2018**, Planul urbanistic de detaliu se avizează favorabil, cu următoarele condiţii:

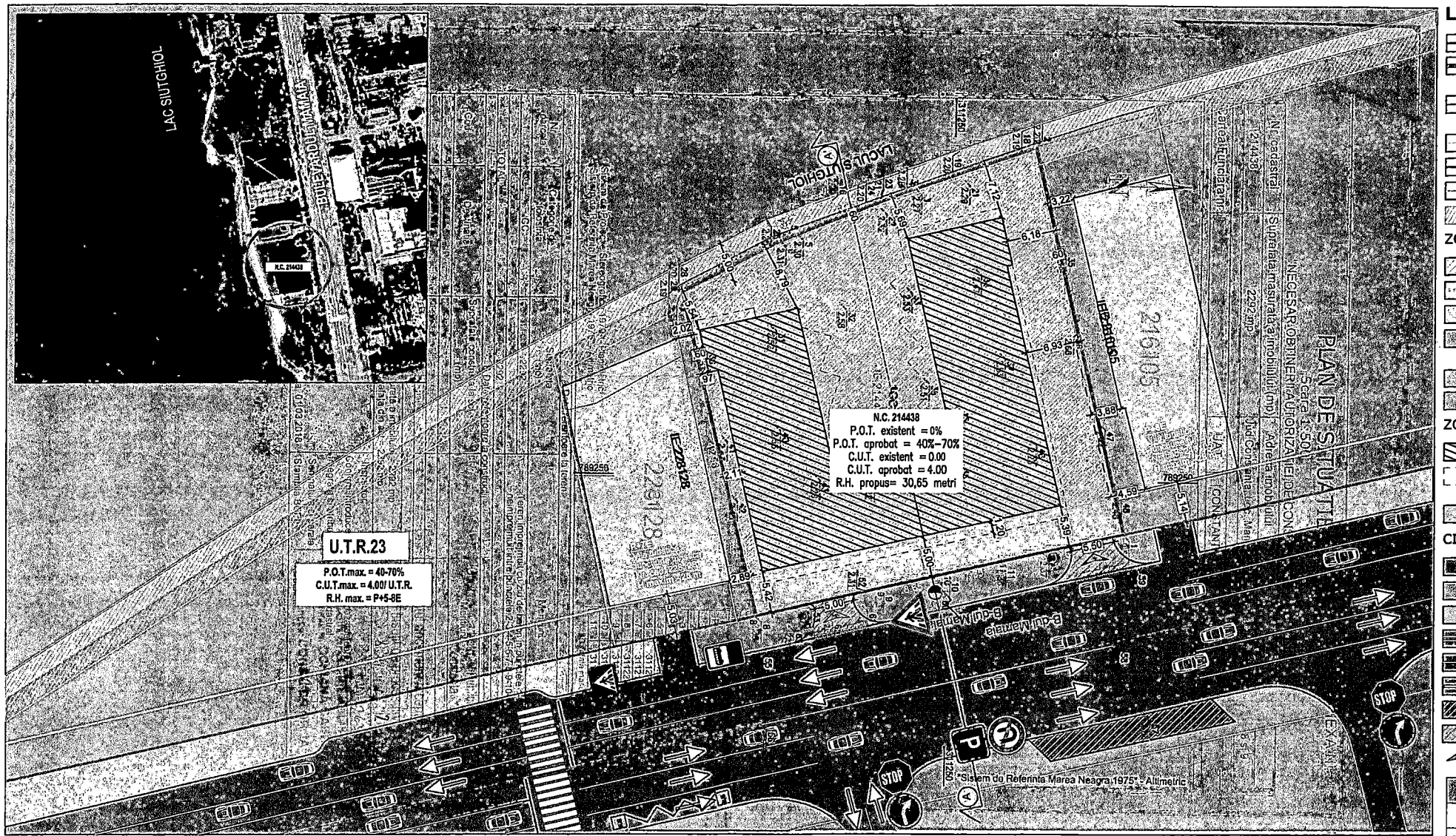
- memoriul va conţine reglementări referitoare la utilizarea spaţiului de protecţie faţă de malul lacului exclusiv pentru amenajarea de spaţii verzi, fiind interzise alte tipuri de amenajări;
- planşa reglementări urbanistice va conţine prevederi referitoare la edificabilul maxim admis, asigurarea spaţiilor plantate propuse în incinta terenului proprietate, precum şi a spaţiilor dedicate echipamentelor infrastructurii edilitare;
- se vor respecta prevederile HCL nr. 121/2013 privind regimul de înălţime maxim permis, respectiv P+5-8E (retrageri succesive ale etajelor 5-8, cu explicitarea retragerilor);
- se vor prezenta variante de volumetrie în vederea diminuării masivităţii percepute dinspre domeniul public;
- se va completa documentaţia cu avizul RAJA solicitat prin certificatul de urbanism nr. 75/2018;
- vă solicităm să prezentaţi avizul emis de Inspectoratul General al Politiei Romane, solicitat prin adresa Ministerului Afacerilor Interne - Inspectoratul General al Poliţiei Române nr. 94142/22.02.2018, înregistrată în evidenţele Primăriei municipiului Constanţa sub nr. 13685/28.01.2018, în temeiul prevederilor art. 105 şi 128 ale OUG nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice;
- se va demara procedura de informare şi consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea şi consultare a publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanţa.

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **05.12.2018**, se menţine rezoluţia din 26.09.2018 referitoare la prezentarea de variante de volumetrie în vederea diminuării masivităţii percepute dinspre domeniul public.

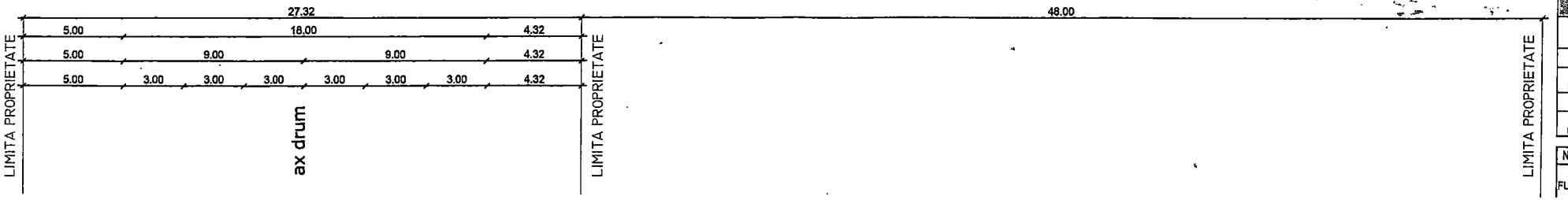
Elaboratorul şi beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 75/2018, emis de Primăria municipiului Constanţa.

Arhitect Şef
urb. Mihai Radu Vartolache

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+5E-8Eretras CU FUNCTIUNEA DE HOTEL APARTAMENT CU 111 UNITATI SI IMPREJMUIRE TEREN



SECȚIUNE A-A' PRIN BD. MAMAIA (stradă categoria a I-a) și PARCELĂ - EXISTENT



LEGENDĂ

LIMIT
CONT S.=22
CONT EXIST
LIMIT
ALINI
ALINI
ZONA
ZONIFICARE
SUPR
LIMIT
CONS
SUPR ALE P
SUPR
LAC S
ZONIFICARE
EDIFI
CONT BALC
SUPR
CIRCULATII
CIRCU
CIRCU
CIRCU
DELIM
DELIM
SENS
PARC
CIRCU
ACCE

INDICA
***
Suprafață teren
***
Suprafață edificabil
P.O.T.
P.O.T. maxim admis
C.U.T.
C.U.T. maxim admis

N.C.214438	EXI
FUNCȚIUNI	