



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 125/18.03.2022
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival,
delimitat de alei carosabile și limite cadastrale,
inițiator Dumitru Danielopolu Pia Maria

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 69106/18.03.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 40817/01.03.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 60551/18.03.2022
- 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. 18 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. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului 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:

- avizul de oportunitate nr. 94950/16.07.2019 al Direcției urbanism;

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 zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, în suprafață de 318 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249016, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Dumitru Danielopolu Pia Maria conform Dispoziției de Primar nr. 1297/20.02.2018 emisă în temeiul Deciziei civile nr. 87/C/2016 pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul civil nr. 4154/1/2014 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 683/31.03.2017 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție. Punerea în posesie s-a realizat prin procesul verbal de punere în posesie nr. 69310/24.04.2018. Terenul identificat cu nr. cadastral 249016 a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune autentificat sub nr. 8184/12.12.2018 la Biroul notarului public Simionescu Iuliana, încheiat între Dumitru Danielopolu Pia Maria și SC Dotaka Construct SRL.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 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 Dumitru Danielopolu Pia Maria, 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:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 59706/12.03.2022

22434

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, inițiator Dumitru Danielopolu Pia Maria;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4098/06.11.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 05.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 94950/16.07.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 148180/29.09.2020, avizul nr. 40817/01.03.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, inițiator Dumitru Danielopolu Pia Maria.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac

f



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 89743/14.05.2021 adresată de Dumitru Danielopolu Pia Maria cu domiciliul în municipiul București, în baza documentației completată cu adresa nr. 40817/24.02.2022; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 40817 din 01.03.2022

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale;

Inițiator: Dumitru Danielopolu Pia Maria

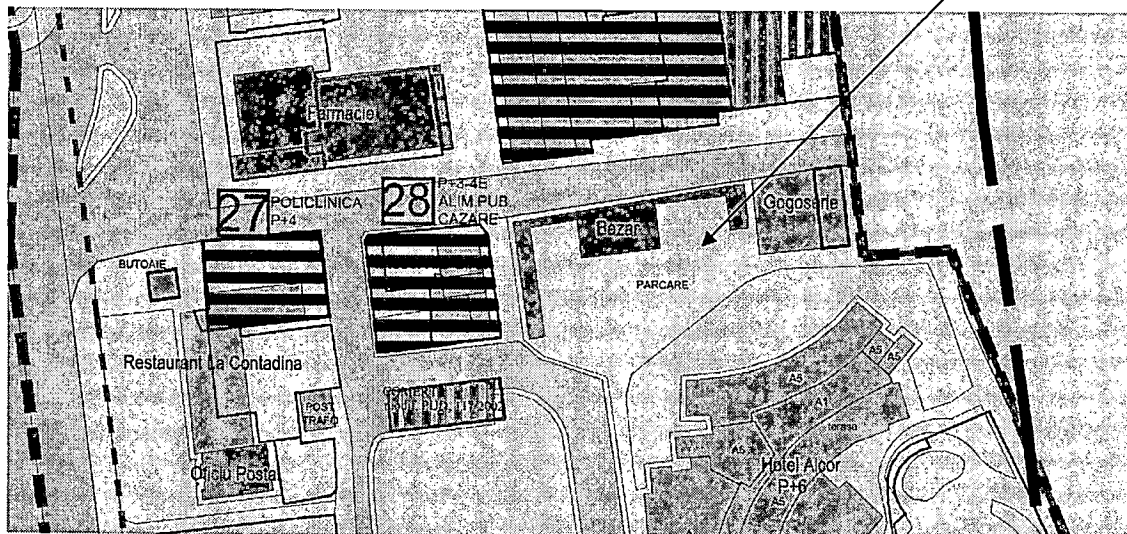
Proiectant: SC All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, în suprafață de 318 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249016, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona C, UTR 21:



Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice - zona C, UTR 21

21. ZONA C - UTR 21

SUPRAFATA = 14,49HA

DELIMITARE – zona situata între Hotel Apollo – Restaurantul Dolina și Camping Tabara Turist, b-dul Mamaia și plaja.

Zona cuprinde hotelurile: Siret, Bicaz, Vega, Alcor, Orfeu, Comandor, Amiral, Lido, Ambasador, Savoy, Selena, Paloma, Coral, restarantele aferente acestora, restaurantul Estival, vile turistice si spatii comerciale.

Regim de inaltime propus: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte.

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

POT=90%, in cazurile mentionate pe planul de Reglementari urbanistice si in tabelul anexa

CUT maxim/UTR = 4.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: circulații pietonale (alei, platforme și amenajări, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentație publică)

- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) - in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament - in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Aliniament teren fata de strazile adiacente terenului - se mentine.

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 republicată.

- Circulații și accesuri - configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Circulatia autovehiculelor se face pe aleile din Bd. Mamaia iar cea pietonala pe trotuarele aferente si promenada. Accesele se vor realiza din aleile din bd.Mamaia.

Accese pietonale - autorizarea executarii 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.

- Stationarea autovehiculelor - Se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018

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

- Conditii de echipare edilitara - Zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale). Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

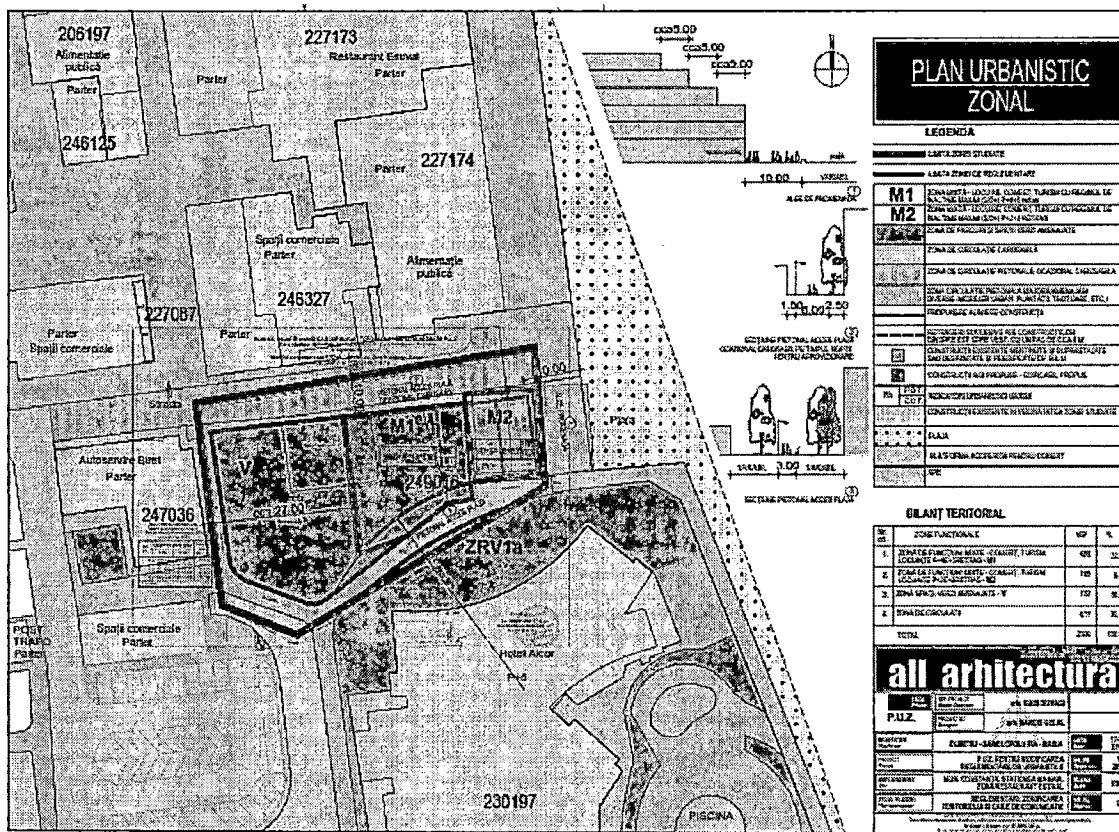
- Spatii libere si spatii plantate publice/private - Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Inălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: nu este specificat

- Procentul de ocupare a terenului (POT) - nu este specificat.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - nu este specificat.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ - planșa reglementări urbanistice

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică patru zone funcționale:

- **M1** – funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+4E+5retras;
- **M2** - funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+2E+3retras;
- **V** – zona de spații verzi amenajate

Adiacent acestora se află circulațiile pietonală și carosabilă publice.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt cele de funcțiuni mixte – **M1** și **M2**, precum și zona **V**.

Prevederile prezentului regulament se aplică pentru fiecare zonă de reglementare, atât în ansamblul ei, cât și pentru fiecare parcelă componentă.

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M1, M2

- turism: apart-hotel, hotel, pensiune, vilă turistică, agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- locuire: locuințe de vacanță, individuale, colective sau semicolective;
- administrative: sedii de firme, birouri
- loisir: spații de joacă pentru copii, săli de jocuri, dans, etc.
- se va urmări amenajarea de spații destinate publicului la parterul clădirilor, spre spațiile publice (ex. amenajări de accesuri și circulații, comerț, alimentație publică, agenții de turism, loisir, etc.)

V

- spații verzi amenajate publice, care se vor înscrie în Registrul Spațiilor Verzi
- amenajările se vor face conform Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în stațiunea Mamaia, avându-se în vedere asigurarea următoarelor obiective, conform Ghidului:
 - cișmea de apă potabilă
 - infopoint și harta stațiunii
 - signaletica
 - pubele de deșeuri pe sortimente
 - spațiu de joacă pentru copii
 - plantare cu vegetație

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M2

- se admit funcțiuni de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să fie orientate spre circulațiile pietonale publice – aleea de promenadă aflată la est și nord, aleea pietonală dinspre sud.

V

- amenajări pentru comerț ocazional în aer liber: alimentație publică, comerț cu amănuntul, sub formă de bazar de produse artizanale, manufacturate, în aer liber, în spații acoperite sau descoperite, grupuri sanitare, punct de prim-ajutor. Acestea sunt permise în construcții provizorii, demontabile, cu condiția să nu deterioreze finisajele amplasamentului și spațiul verde. Aceste amenajări se vor face pe baza unui P.U.D..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M2

- mansardarea construcțiilor existente;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

(peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive;
- stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

V

- orice funcțiuni care nu sunt destinate publicului larg.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară. Porțiunea de teren dintre parcela cu nr.cad. 249016 și alea de la nord poate fi construibilă numai în cazul alipirii acesteia de parcela cu nr.cad. 249016.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuli pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

M1

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor – raza de cca 40m, conform planșei de reglementări;
- față de limita vestică a parcelei, construcțiile se vor retrage cu minimum 27 m față de construcția de pe parcela fostei autoserviri Siret;
- față de limita nordică a parcelei construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0m față de cea mai apropiată fațadă a construcției restaurantului Estival.

M2

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor – raza de cca 40m, conform planței de reglementări;
- față de limita estică a parcelei, construcțiile vor retrage la nivelul parterului asigurând o distanță față de plajă de minimum 10m;
- față de limita nordică a parcelei construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0m față de cea mai apropiată fațadă a construcției restaurantului Estival.

V

Nu e cazul.

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

M1, M2

Față de limitele laterale, construcțiile se vor dispune respectând codul civil și legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normelor specifice.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

V

Nu e cazul.

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

Nu e cazul. Construcțiile propuse pe parcelă vor fi de tip monobloc.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din aleea pietonală ocazional carosabile e adiacentă parcelelor la nordul amplasamentelor. Această circulație va asigura lățimea minimă de 3 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere, conform normelor specifice.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcelele neavând acces carosabil permanent, ci numai ocazional, staționarea autovehiculelor utilitare și de aprovizionare se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. 28/2017.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Cota 0 a pardoselii finite a parterului nu va depăși cota trotuarului cu mult de 90 cm.

Nu se admite crearea de calcane vizibile din spațiul public, netratate arhitectural.

- pentru zona M1:

Regimul de înălțime maxim propus = $P+4E+5retras$, eventual cu subsol sau demisol, maximum 20,0 metri.

- pentru zona M2:

Regimul de înălțime maxim propus = $P+2E+3retras$, maximum 14,0 metri.

- pentru zona V:

Nu e cazul.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora, va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puțin uneia din condițiile următoare, raportate la hotelul Alcor:

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
 - utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
 - utilizarea aceleiași stil arhitectural, al aceleiași limbaj de exprimare arhitecturală
- De asemenea, se vor urmări:
- evitarea masivității la nivelul percepției pietonale;
 - folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului
 - menținerea registrelor orizontale la clădirile din zonele M1 și M2, în sensul ca edificarea în zona M2 va ține cont de noua construcție ce se va autoriza în zona M1 sau reciproc, după caz, în funcție de ordinea autorizării.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcăminti asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte. Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală, precum și îmbrăcăminti asfaltice.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se vor respecta prevederile H.C.J.C. 152/2013.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm, care sunt sănătoși și care nu constituie pericol public

- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

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..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

M1, M2, V

- nu se vor realiza împrejmuiri spre domeniul public;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc., sunt permise împrejmuiri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim 2,5 metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

V

- sunt permise împrejmuiri transparente numai cu scopul protejării copiilor

Art.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Zona M1, M2

P.O.T. maxim = 70%

Zona V

P.O.T. = 0

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Zona M1, M2

C.U.T. maxim = 4.0

Zona V

C.U.T. = 0

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.10.2021** s-au stabilit faptul că este necesară transmiterea documentației (în format electronic) în forma finală și completă, însoțită și de motivarea respingerii proiectului de hotărâre, având în vedere faptul că acesta a fost promovată spre aprobare cu toate avizele tehnice favorabile.

Documentația în format electronic a fost depusă sub nr. 40817/24.02.2022.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și 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 emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 4098/06.11.2018, a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 05.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

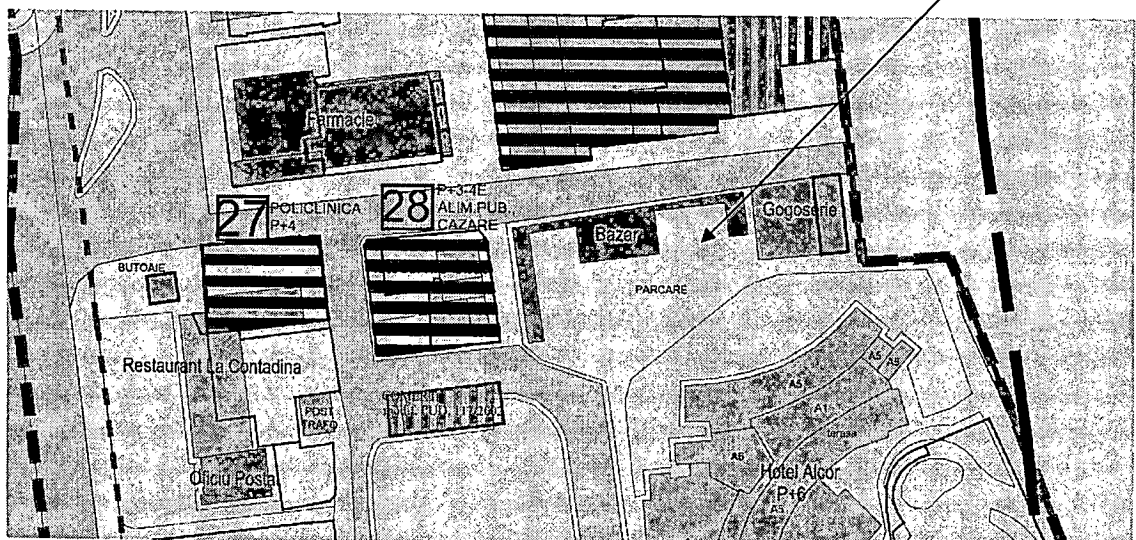
RAPORT
Nr. 6055/21.03.2021

Urmare solicitării nr. 89743/14.05.2021 adresată de Dumitru Danielopolu Pia Maria privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, în baza documentației completată cu adresa nr. 40817/24.02.2022, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, în suprafață de 318 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249016, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Dumitru Danielopolu Pia Maria conform Dispoziției de Primar nr. 1297/20.02.2018 emisă în temeiul Deciziei civile nr. 87/C/2016 pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul civil nr. 4154/1/2014 rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 683/31.03.2017 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție. Punerea în posesie s-a realizat prin procesul verbal de punere în posesie nr. 69310/24.04.2018. Terenul identificat cu nr. cadastral 249016 a făcut obiectul contractului de asociere în participațiune autentificat sub nr. 8184/12.12.2018 la Biroul notarului public Simionescu Iuliana, încheiat între Dumitru Danielopolu Pia Maria și SC Dotaka Construct SRL.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona C, UTR 21:



Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice - zona C, UTR 21

21. ZONA C - UTR 21**SUPRAFAȚA = 14,49HA**

DELIMITARE – zona situata între Hotel Apollo – Restaurantul Dolna și Camping Tabara Turist, b-dul Mamaia și plaja.

Zona cuprinde hotelurile: Siret, Bicăz, Vega, Alcor, Orfeu, Comandor, Amiral, Lido, Ambasador, Savoy, Selena, Paloma, Coral, restarantele aferente acestora, restaurantul Estival, vile turistice și spații comerciale.

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

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

POT=90%, în cazurile menționate pe planul de Reglementări urbanistice și în tabelul anexa

CUT maxim/UTR = 4.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: circulații pietonale (alei, platforme și amenajări, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentație publică)

- Procentul de ocupare a terenului (POT) - nu este specificat.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - nu este specificat.

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: nu este specificat.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4098/06.11.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 11.06.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020) și avizului de oportunitate nr. 94950/16.07.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 86591/03.06.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 03.06.2020 - 08.06.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 127900/21.08.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 21.08.2020 - 15.09.2020).

A fost emisă o notificare către proprietarul din zona studiată identificat conform adresei SPIT nr. R-T62385/18.08.2020.

Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise 2 sesizări înregistrate cu nr. 136478/07.09.2020 și 138199/09.09.2020 care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa nr. 136478/07.09.2020 aduce obiecțiuni cu privire la supraaglomerarea zonei, în apropiere fiind în derulare și alte șantiere pentru unități de cazare de P+10E; distrugerea spațiilor verzi; va fi afectată vederea panoramică a camerelor hotelului Alcor, dinspre Complexul Estival; se propune menținerea unui regim de înălțime la nivel de parter pentru Complexul Estival și clădirile din zona și păstrarea spațiului liber ca piață /bazar necesare turismului din zonă;

- adresa nr. 138199/09.09.2020, formulată de SC COMPLEX ALCOR SA – administrator Cușa Cornel, prin avocat Avram Adrian, prin care ni se aduce la cunoștință opoziția față de proiectul PUZ fiind contestate următoarele aspecte: afectarea căilor de acces (o stradă și două alei) indispensabile accesului turiștilor către unitățile de cazare și alimentație publică deținute de petenți; suprimarea căilor de acces pentru intervenția pompierilor și ambulanțelor; distanța foarte mică între imobilele (M1 cu P+4E și M2 cu P+2+3E retras), ce urmează a fi construite, de 5 metri, respectiv 10 metri, față de fațada nordică a hotelului deținut de petenți, ceea ce va duce la estomparea vederii pentru ferestrele de nord ale hotelului; necesitatea studiului de însorire; viitorul imobil ocupă spațiul de parcare al hotelului Alcor, deținut de petenți; afectarea spațiului verde aferent zonei de nord a hotelului Alcor; edificarea noilor construcții M1 și M2 în zona în care se află nodul de canalizare al hotelului Alcor, restaurantului Estival și autoservirii Siret;

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

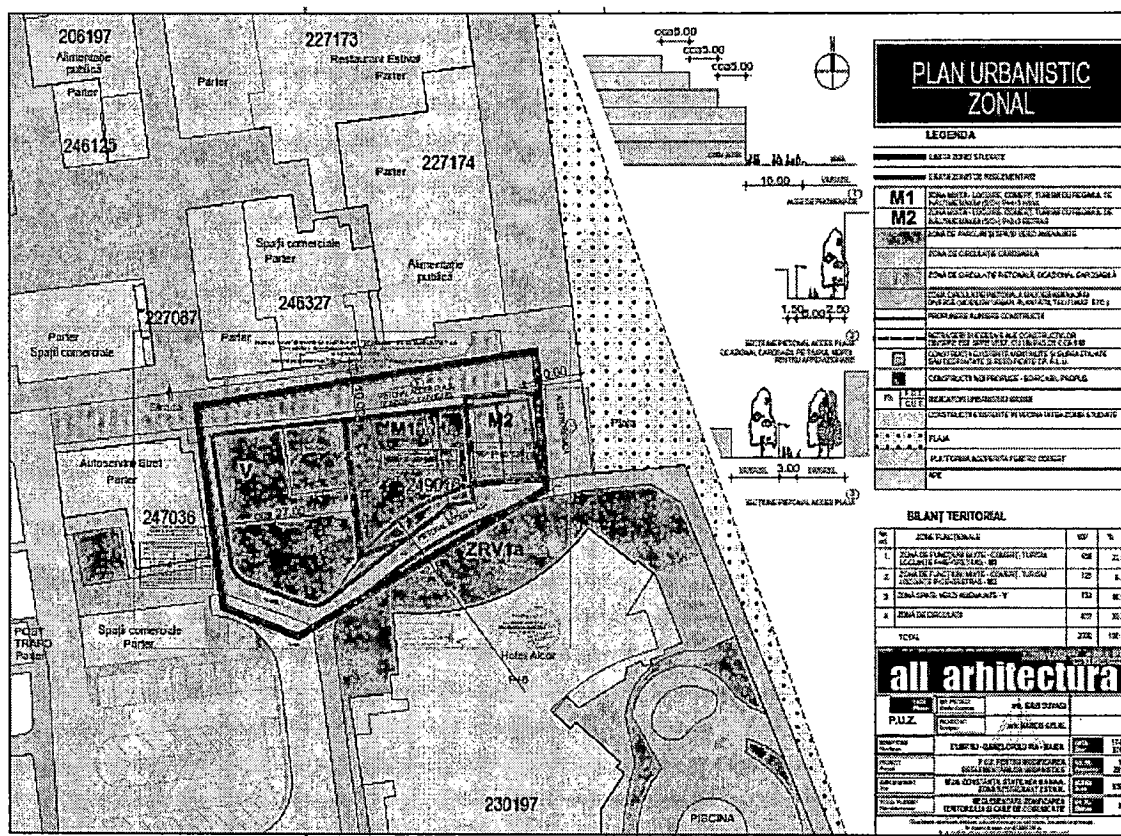
- privitor la spațiile verzi și zona destinată comerțului artizanal, acestea vor menținute propunându-se amenajări contemporane; amenajarea unei piețe de legume/fructe în zona ocupă o suprafață mult mai mare decât cea a parcelelor din zona studiată iar proprietarii acestor parcele nu și-au anunțat disponibilitatea pentru construirea unei piețe;
- se intenționează prin propunerile PUZ ca la parterul clădirilor să fie amplasate funcțiuni destinate publicului;
- în privința aleilor pietonale și a străzii care desparte zona studiată de Complexul Estival, ocazional carosabilă, acestea aparțin domeniului public și se mențin în PUZ, fiind configurate în plan, atât în situația existentă cât și în cea propusă;
- distanța construcțiilor propuse față de latura nordică a hotelului Alcor depășește în punctul cel mai apropiat 10 metri, astfel încât ferestrele hotelului nu vor fi obturate. Înălțimea construcțiilor descrește până la P+2E spre est, astfel încât vizibilitatea spre nord, dincolo de construcția propusă, a camerelor de hotel, este menținută pentru cele 5 etaje, iar spre est nu este obturată de nicio construcție;
- conform extraselor de carte funciară ale parcelelor propuse spre construire, niciuna nu aparține SC Complex Alcor SA;
- nu sunt deținute informații privind proprietatea rețelei de canalizare, alta decât R.A.J.A. Constanța, pe parcelele propuse spre construire, extrasul de carte funciară nu menționează servituți de trecere ale rețelelor.

Prevederile PUZ nu se modifică.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 148180/29.09.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 105744/13.07.2020, conform răspunsului formulat în data de 27.07.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ - planșa reglementări urbanistice

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică patru zone funcționale:

- **M1** - funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+4E+5retras;
- **M2** - funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+2E+3retras;
- **V** - zona de spații verzi amenajate

Adiacent acestora se află circulațiile pietonală și carosabilă publice.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt

cele de funcțiuni mixte – M1 și M2, precum și zona V.

Prevederile prezentului regulament se aplică pentru fiecare zonă de reglementare, atât în ansamblul ei, cât și pentru fiecare parcelă componentă.

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M1, M2

- turism: apart-hotel, hotel, pensiune, vilă turistică, agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- locuire: locuințe de vacanță, individuale, colective sau semicolective;
- administrative: sedii de firme, birouri
- loisir: spații de joacă pentru copii, săli de jocuri, dans, etc.
- se va urmări amenajarea de spații destinate publicului la parterul clădirilor, spre spațiile publice (ex. amenajări de accesuri și circulații, comerț, alimentație publică, agenții de turism, loisir, etc.)

V

- spații verzi amenajate publice, care se vor înscrie în Registrul Spațiilor Verzi
- amenajările se vor face conform Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în stațiunea Mamaia, avându-se în vedere asigurarea următoarelor obiective, conform Ghidului:
 - cișmea de apă potabilă
 - infopoint și harta stațiunii
 - signaletica
 - pubele de deșeuri pe sortimente
 - spațiu de joacă pentru copii
 - plantare cu vegetație

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M2

- se admit funcțiuni de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să fie orientate spre circulațiile pietonale publice – aleea de promenadă aflată la est și nord, aleea pietonală dinspre sud.

V

- amenajări pentru comerț ocazional în aer liber: alimentație publică, comerț cu amănuntul, sub formă de bazar de produse artizanale, manufacturate, în aer liber, în spații acoperite sau descoperite, grupuri sanitare, punct de prim-ajutor. Acestea sunt permise în construcții provizorii, demontabile, cu condiția să nu deterioreze finisajele amplasamentului și spațiul verde. Aceste amenajări se vor face pe baza unui P.U.D..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE**M1, M2**

- mansardarea construcțiilor existente;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive;
- stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

V

- orice funcțiuni care nu sunt destinate publicului larg.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Cota 0 a pardoselii finite a parterului nu va depăși cota trotuarului cu mult de 90 cm.

Nu se admite crearea de calcane vizibile din spațiul public, netratate arhitectural.

- pentru zona **M1**:

Regimul de înălțime maxim propus = $P+4E+5retras$, eventual cu subsol sau demisol, maximum 20,0 metri.

- pentru zona **M2**:

Regimul de înălțime maxim propus = $P+2E+3retras$, maximum 14,0 metri.

- pentru zona **V**:

Nu e cazul.

Art.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.**Zona M1, M2**

P.O.T. maxim = 70%

Zona V

P.O.T. = 0

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.**Zona M1, M2**

C.U.T. maxim = 4.0

Zona V

C.U.T. = 0

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu
- situație existentă și priorități
- analiza fondului construit existent
- analiza geotehnică
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurate front stradal

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 4098/06.11.2018 (valabil până la 05.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 94950/16.07.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate
- Studiu de fundamentare privind inserția de noi construcții - parte desenată
- studiu volumetric - simulare 3D - parte desenată
- Raportul informării și consultării publicului nr. 148180/29.09.2020

Avize :

- RAJA nr. 1099/84930/30.09.2019
- ENEL nr. 276292290/16.08.2019
- RADET nr. B 12956/21.08.2019
- Engie nr. 314.237.666/09.08.2019
- Telekom nr. 1393/13.08.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6210/03.12.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1507 R/26.11.2019
- aviz Stat Major General nr. DT-6142/26.08.2019
- aviz Turism nr. 2/02.03.2020
- decizie CNZC nr. 3670/19.08.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 5186/22.11.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 11601 RP/24.02.2020.

CONCLUZII

Propunem analizarea propunerilor Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, inițiator Dumitru Danielopolu Pia Maria.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Nr. 21 din 2022 pentru P.H.C.L. nr. 125/2022
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în
Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite
cadastrale, inițiator Dumitru Danielopolu Pia Maria

Având în vedere referatul de aprobare al dl. primar Vergil Chițac înregistrat
sub nr. 69708/18.03.2022

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările
ulterioare, respectiv ale prevederilor din Regulamentul de organizare și
funcționare a consiliului local,

Comisia nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor
publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de
arhitectură adoptă următorul aviz:

Articolul 1

Se avizează ~~favorabil~~ / nefavorabil proiectul de hotărâre a consiliului local nr.
125/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru
teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei
carosabile și limite cadastrale, inițiator Dumitru Danielopolu Pia Maria, ~~cu un nr.~~
de ~~amendamente~~ / fără amendamente.

Articolul 2

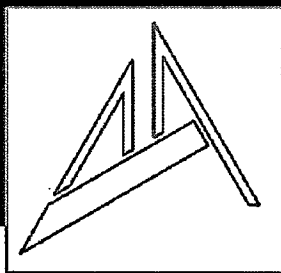
Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care
face parte integrantă din prezentul aviz.

Articolul 3

Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul
recomandat, secretarului general al municipiului Constanța.

**Președinte Comisie,
Gigi-Daniel Tatu**

**Secretar Comisie,
Cristiana Popescu**



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR - ESTIVAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, precum și prescripții și recomandări specifice.

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. 176/n/2000;
- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.), aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.

C. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent P.U.Z. pentru Mamaia, zona Alcor – Estival, delimitată de alei carosabile și pietonale, platforme. Activitatea de construire în zona studiată se va desfășura în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- extinderea și/sau modernizarea construcțiilor existente.

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor legale și regulamentului aferent P.U.Z..

D. DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă, etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile ale zonelor urbane. Aceștia sunt procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 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.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. 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. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

A. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Este necesară respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente.

Principalele obiective trebuie să dispună de accesuri carosabile lesnicioase, platforme și spații de degajare corespunzătoare pentru desfășurarea investițiilor.

Fiecare obiectiv necesită o tratare atentă privind circulația, exploatarea și întreținerea.

După finalizarea executării lucrărilor, amplasamentul rămas neocupat de lucrările de construcții se va reda peisajului urban în condiții corespunzătoare.

Se vor respecta, de asemenea, condițiile puse în avizele Agenției de Protecție a Mediului și Ministerului Culturii și Identității Naționale.

În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va anunța Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și se va institui zona de protecție corespunzătoare.

Pe suprafețele de teren proprietate privată se vor amenaja spații verzi. Vor fi copertate și refăcute, astfel încât să nu existe spații afectate, altele decât cele prevăzute în proiect. Pentru organizarea de șantier se va obține autorizație de construire, conform legii.

B. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiunilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, dacă este cazul, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Lucrările de construcții se vor autoriza cu avizarea deținătorilor de rețele de vecinătate: R.A.J.A., Telekom, Distrigaz și E.N.E.L.. Rețelele de utilități care traversează zonele edificabile se vor devia pe domeniul public, de regulă pe sub căile de circulație.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifica patru zone funcționale:

- **M1** – funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+4E+5retras;
- **M2** - funcțiuni mixte: comerț, turism, locuințe de vacanță, cu regim de înălțime P+2E+3retras;
- **V** – zona de spații verzi amenajate

Adiacent acestora se află circulațiile pietonală și carosabilă publice.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt cele de funcțiuni mixte – **M1** și **M2**, precum și zona **V**.

Prevederile prezentului regulament se aplică pentru fiecare zonă de reglementare, atât în ansamblul ei, cât și pentru fiecare parcelă componentă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M1, M2

- turism: apart-hotel, hotel, pensiune, vilă turistică, agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- locuire: locuințe de vacanță, individuale, colective sau semicolective;
- administrative: sedii de firme, birouri
- loisir: spații de joacă pentru copii, săli de jocuri, dans, etc.
- se va urmări amenajarea de spații destinate publicului la parterul clădirilor, spre spațiile publice (ex. amenajări de accesuri și circulații, comerț, alimentație publică, agenții

P.U.Z. PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR – ESTIVAL

de turism, loisir, etc.)

V

- spații verzi amenajate publice, care se vor înscrie în Registrul Spațiilor Verzi
- amenajările se vor face conform Ghid de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în stațiunea Mamaia, avându-se în vedere asigurarea următoarelor obiective, conform Ghidului:

- cișmea de apă potabilă
- infopoint și harta stațiunii
- signaletica
- puștele de deșeuri pe sortimente
- spațiu de joacă pentru copii
- plantare cu vegetație

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M2

- se admit funcțiuni de alimentație publică, cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter și să fie orientate spre circulațiile pietonale publice – aleea de promenadă aflată la est și nord, aleea pietonală dinspre sud.

V

- amenajări pentru comerț ocazional în aer liber: alimentație publică, comerț cu amănuntul, sub formă de bazar de produse artizanale, manufacturate, în aer liber, în spații acoperite sau descoperite, grupuri sanitare, punct de prim-ajutor. Acestea sunt permise în construcții provizorii, demontabile, cu condiția să nu deterioreze finisajele amplasamentului și spațiul verde. Aceste amenajări se vor face pe baza unui P.U.D..

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M2

- mansardarea construcțiilor existente;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive;
- stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

V

- orice funcțiuni care nu sunt destinate publicului larg.

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină.

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară. Porțiunea de teren dintre parcela cu nr.cad. 249016 și alea de la nord poate fi construibilă numai în cazul alipirii acesteia de parcela cu nr.cad. 249016.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

- depășirea aliniamentului prin realizarea de trepte și/sau rampe de acces în clădire sau alte reliefuri pe fațadă până la înălțimea de 3,0 metri de la cota trotuarului este interzisă.

M1

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor – raza de cca 40m, conform planșei de reglementări;
- față de limita vestică a parcelei, construcțiile se vor retrage cu minimum 27 m față de construcția de pe parcela fostei autoserviri Siret;
- față de limita nordică a parcelei construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0m față de cea mai apropiată fațadă a construcției restaurantului Estival.

P.U.Z. PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR – ESTIVAL

M2

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor – raza de cca 40m, conform planșei de reglementări;
- față de limita estică a parcelei, construcțiile vor retrage la nivelul parterului asigurând o distanță față de plajă de minimum 10m;
- față de limita nordică a parcelei construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0m față de cea mai apropiată fațadă a construcției restaurantului Estival.

V

Nu e cazul.

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

M1, M2

Față de limitele laterale, construcțiile se vor dispune respectând codul civil și legislația în vigoare referitoare la cerințele de calitate ale construcțiilor.

În toate cazurile în care funcțiunea principală este locuința, se va asigura respectarea prevederilor privitoare la însorire și iluminat natural, din O.M.S. 119 /2014 și normelor specifice.

Calcanele rămase vizibile din spațiul public se vor trata sau masca prin grija investitorului, cu acordul vecinului, după caz, conform legii.

V

Nu e cazul.

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

Nu e cazul. Construcțiile propuse pe parcelă vor fi de tip monobloc.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din aleea pietonală ocazional carosabile e adiacentă parcelelor la nordul amplasamentelor. Această circulație va asigura lățimea minimă de 3 metri pentru autoturisme și minimum 1,5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere, conform normelor specifice.

Se vor asigura, de asemenea, lăţimea şi înălţimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanţelor şi autovehiculelor de colectare a deşeurilor – minimum 3,5 metri lăţime şi 4 metri înălţime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcelele neavând acces carosabil permanent, ci numai ocazional, staţionarea autovehiculelor utilitare şi de aprovizionare se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice. Atât spaţiul de parcare/garare, cât şi cele de circulaţie şi manevrare a autovehiculelor se vor amplasa şi dimensiona conform normativelor în vigoare.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte, cu respectarea H.C.L.M. 113/2017, cu completările ulterioare aprobate prin H.C.L.M. 28/2017.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLŢIME A CONSTRUCŢIILOR

Cota 0 a pardoselii finite a parterului nu va depăşi cota trotuarului cu mult de 90 cm.

Nu se admite crearea de calcane vizibile din spaţiul public, netratate arhitectural.

- pentru zona **M1**:

Regimul de înălţime maxim propus = $P+4E+5retras$, eventual cu subsol sau demisol, maximum 20,0 metri.

- pentru zona **M2**:

Regimul de înălţime maxim propus = $P+2E+3retras$, maximum 14,0 metri.

- pentru zona **V**:

Nu e cazul.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCŢIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcţiunea acestora, va ţine seama de caracterul zonei şi se va armoniza cu construcţiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

În acest scop, se va avea în vedere respectarea a cel puţin uneia din condiţiile următoare, raportate la hotelul Alcor:

P.U.Z. PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR – ESTIVAL

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală

De asemenea, se vor urmări:

- evitarea masivității la nivelul percepției pietonale;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului
- menținerea registrelor orizontale la clădirile din zonele M1 și M2, în sensul ca edificarea în zona M2 va ține cont de noua construcție ce se va autoriza în zona M1 sau reciproc, după caz, în funcție de ordinea autorizării.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals, etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante sau cadre de beton armat, structuri metalice sau din lemn.

Pentru circulațiile carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice sau beton rutier pentru accesul la parcări/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale pe pat de nisip pentru celelalte. Pentru parcări se vor folosi dale înierbate.

Pentru circulațiile pietonale se vor folosi dale sau pavele de beton sau piatră naturală, precum și îmbrăcămînți asfaltice.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Datorită fluxurilor pietonale importante, racordarea burlanelor la canalizare este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu sau în rețeaua de canalizare pluvială publică, acolo unde aceasta e prezentă. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Se interzice amplasarea echipamentelor tehnice în locuri vizibile din spațiul public.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. *REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI*

Se vor respecta prevederile H.C.J.C. 152/2013.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm, care sunt sănătoși și care nu constituie pericol public
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

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..

Art.14. *REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI*

M1, M2, V

- nu se vor realiza împrejmuiuri spre domeniul public;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente, etc.), sunt permise împrejmuiuri înalte, îmbrăcate în vegetație;

P.U.Z. PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR – ESTIVAL

- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim **2,5** metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

V

- sunt permise împrejuriri transparente numai cu scopul protejării copiilor

Art.15. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – P.O.T.

Zona **M1, M2**

P.O.T. maxim = 70%

Zona **V**

P.O.T. = 0

Art.16. INDICI PRIVIND OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

Zona **M1, M2**

C.U.T. maxim = 4.0

Zona **V**

C.U.T. = 0

Elaborat: arh. Ionis Duvagi





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Documentația transmisă diferă de documentația prezentată în cadrul ședinței, în sensul că nu conține modificările și completările solicitate de CTATU din ședința din 10.08.2020. În vederea reanalizării documentației este necesară transmiterea acesteia în forma finală și completă, însoțită și de motivarea respingerii proiectului de hotărâre, având în vedere faptul că acesta a fost promovată spre aprobare cu toate avizele tehnice favorabile.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

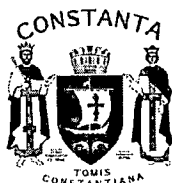
formulat la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	↑	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

este OK! Dar -
ar trebui să vedem
și avizul comisiei
DE CIRCULAȚIE.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

- Nu avem avize in documentatie
- Nu exista propunere mobilare parcelara, doar plansa reglementari

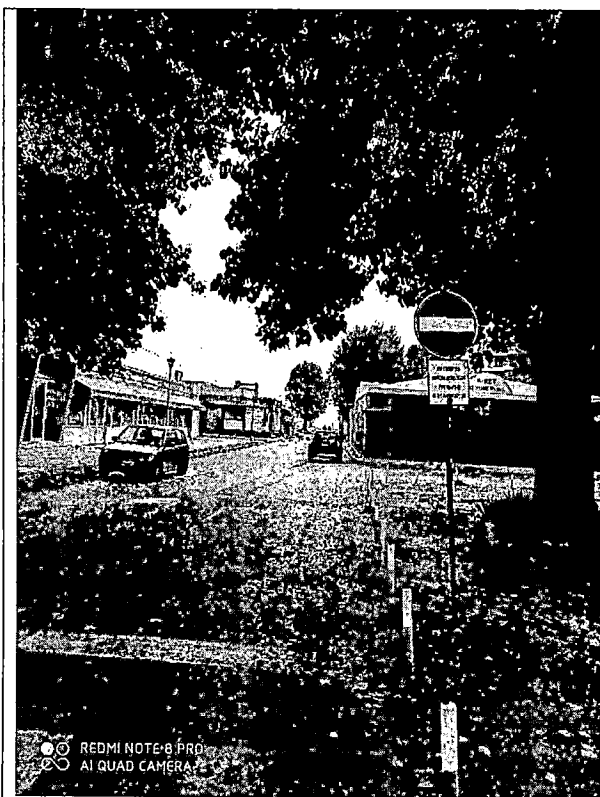


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

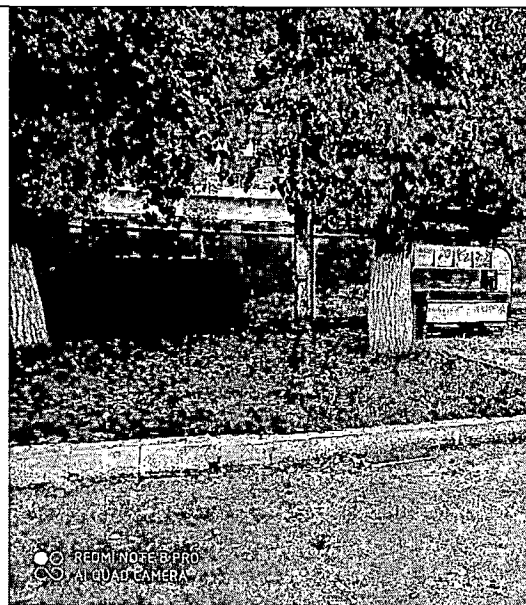
PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

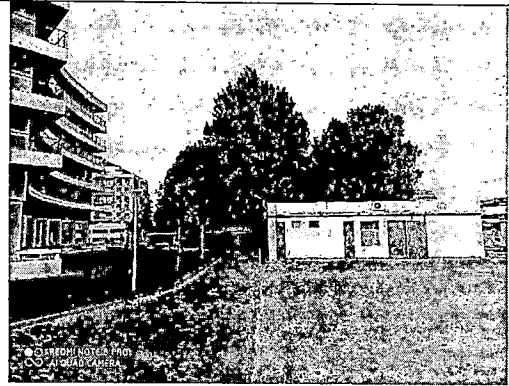
Lucrarea	1. Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi



Acces in zona pe o alee cu circulatie restrictionata.



Unul dintre terenuri asigura locuri de parcare.



Gogoseria pe care s-ar construi (partial) hotelu.

Pare ca o toaleta (lipita de gogoserie) deserveste plaja.

Per total, ar fi NU.

	Criteriu evaluare	DA/ NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Care sunt politicile publice de dezvoltare a stațiunii Mamaia la materializarea carora ar contribui PUZul propus?
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		Terenul care a generat PUZ se afla in zona asa numita «La butoaie». In afara de prezentul proiect, in zona s-au propus si alte constructii de cazare turistica si apartamente prin PUZuri prezentate comisiei in sedintele anterioare. Ca si in cazul acelor PUZ-uri, nu cred ca este normal sa construim hoteluri/blocuri de locuit pe restaurante/terase, chioscuri, gogoserii si altele asemenea. Prin PUZurile acestea se modifica «pas cu pas» caracterul zonei ceea ce, conform PUG actual, nu se poate face decat tot prin PUZ.
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și		Asa cum se vede si in foto, accesul in zona s-ar putea face doar pe o

	tehnico-edilitară		alee situata spre hotelul Alcor care nu are capacitatea necesara sa preia un trafic auto pentru turistii care se cazeaza si pentru aprovizionari.
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		Nu se prezinta solutii fezabile pentru asigurarea parcarilor noi necesare.
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		Solutiile spatiale volumetrice pot afecta valoarea ansamblului învecinat – Alcor, lucru reclamat de altfel în cadrul consultării publice.
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	X	Compatibilitatea funcțională Nu s-a prezentat în sensul aprobat Denumire, PTH mare.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	X	Se recomandă respectarea PUG aprobat
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	X	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	X	Nu s-au prezentat detalii cu privire la infrastructura T-edilitară
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	X	Se recomandă structura mai în detaliu a împărțirii propunerii
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	X	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	X	Nu aduce beneficii, ci îl devalorizează funcțional.
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	X	Se recomandă respectarea HCL nr 158/2019
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	X	Se recomandă ca studiul de fundamentare să aibă analize sociale, circulație auto/parcare
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	X	Nu s-au prezentat argumente în ceea ce privește beneficiul social în interes public.

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 15.10.2021

a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,

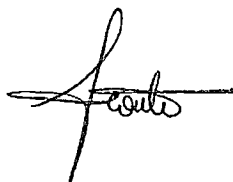
constituită în temeiul H.C.L. nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, -etapa emitere aviz Arhitect șef/aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL-arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana si cu prevederile PUG	NU	Se recomanda studierea si reglementarea intregii zone din care face parte lotul studiat, conform HCL 160/29.05.2020
2	Compatibilitatea propunerii cu functiunile si structura urbana existenta	NU	Zona studiată și propunerea reglementează punctual terenul ce a generat documentația de urbanism.
3	Respectarea legislatiei in vigoare (POT, CUT, regim maxim de inaltime, etc.)	DA	Se recomandă respectarea Regulamentului General de Urbanism HG 525 și a documentelor în vigoare
4	Accesul la infrastructura de cai de comunicatie si tehnico-edilitara	-	Se observă o infrastructură de tip ocazional, limitată, cu anumite disfuncții
5	Rezolvarea problemelor de circulatie si asigurarea locurilor de parcare necesare	-	Aleea de acces existentă necesită o dimensionare corespunzatoare fluxului de mașini generat de construcția propusă.
6	Asigurarea serviciilor publice si dotarilor de interes public		-
7	Protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit		Soluția sugerată din Planșa de inserții construcției nu pune în valoare cadrul construit învecinat, aflat la un alt gabarit (hotel Alcor) Propunerea de aliniament față de hotel (pe semicerc), fara a pune în valoare un spațiu calitativ public, nu își regăsește fundamentul.

			Conform RLU aliniamentul propus poate fi depășit după înălțimea de 3.00 m de "alte reliefuri pe fațadă" anulând astfel gestul propus de retragere la etajele superioare.
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		Se propune crearea unor zone verzi comasate, cu spații de joacă. Pentru restul reglementărilor (M1 și M2) se recomandă respectarea H.G. 525, secțiunea referitoare la dimensionarea spațiilor verzi.
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		Planșele puse la dispoziție nu sunt actualizate cu cele prezentate în cadrul comisiei, însă conform concluziilor oferite sunt optimizate constructiv terenurile proprietate privată și puse în valoare spațiile publice (locuri de joacă și spații verzi). Diagnosticul prospectiv se concentrează asupra terenului ce a generat documentația de urbanism.
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau pastrate, prestigiul zonei, atractivitatea, etc.)		Beneficiul social nu poate fi decât în interes privat, propunând funcțiuni benefice doar investitorului, funcțiunile de interes public, zona verde și locurile de joacă pentru copii fiind reglementate pe terenul proprietate a municipiului

Arh. Leonte Andrei





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Prof. univ. dr. Florin Anghel

10. Beneficiarii social nu există. Nu cred că astfel de proiect ar fi trebuit luat în discuție cu actuala reprezentare. Sunt impustiia actualului proiect, a unui construcția pe 318 sup.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	NU	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	NU	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	sunt accesibile
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	1	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	1	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	1	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	1	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	1	

11. Suprafața j. verdei - 318 mp -

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu

12. Nu are 2 reclame - servizori

13. Nu are decizii geotehnice atasate



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

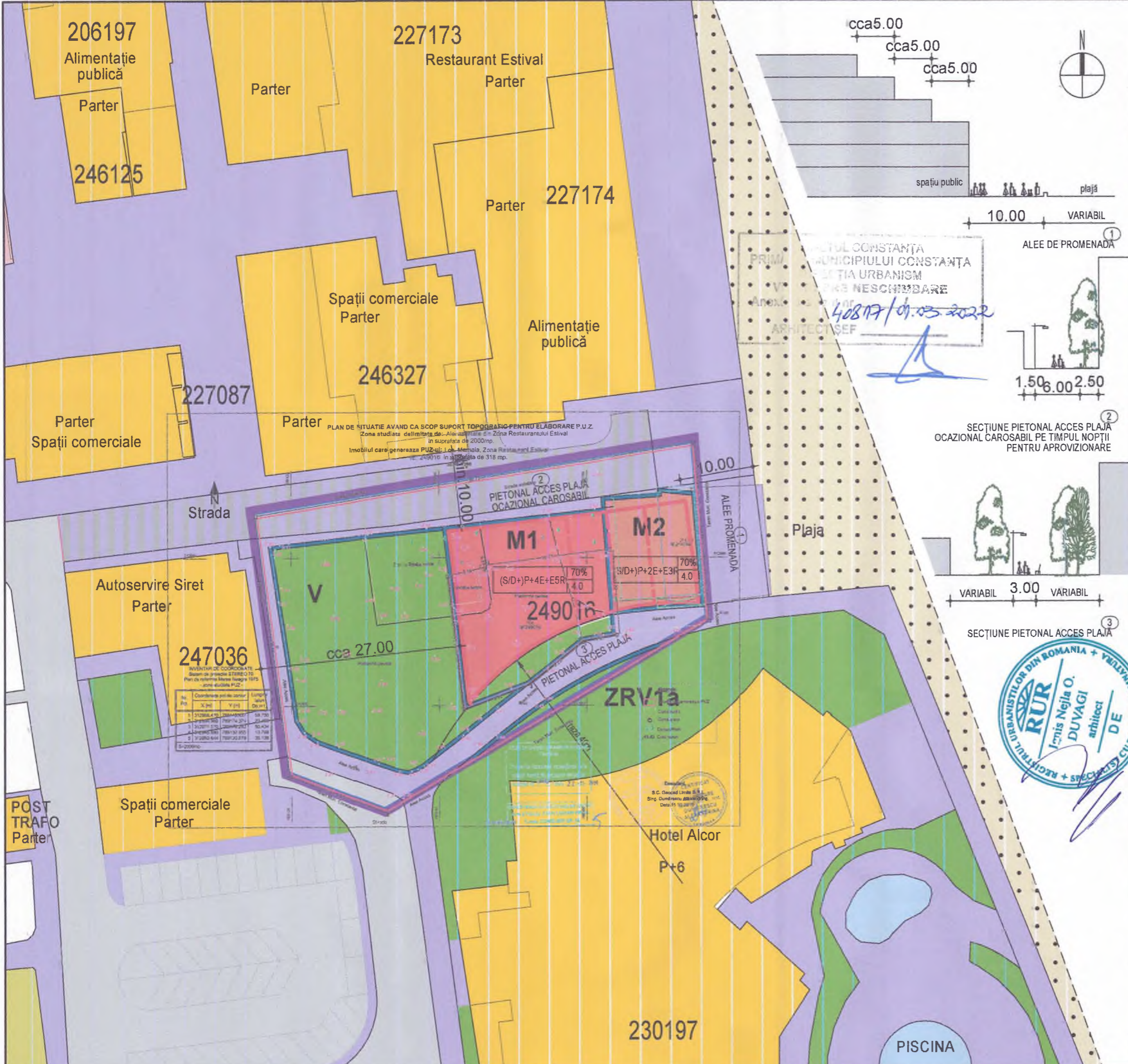
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUZ pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, - etapa emitere aviz Arhitect șef / aprobare HCL
Inițiator	Dumitru Danielopolu Pia Maria
Elaborator	All Arhitectura SRL - arh. Ignis Duvagi

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		FARA
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

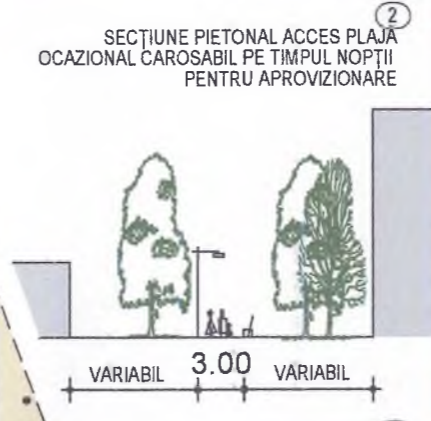
Ing. Marius Andrei



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE
	M1 ZONA MIXTĂ - LOCUIRE, COMERȚ, TURISM CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM (S/D+) P+4+5 RETRAS
	M2 ZONA MIXTĂ - LOCUIRE, COMERȚ, TURISM CU REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM (S/D+) P+2+3 RETRAS
	ZONĂ DE PARCURI ȘI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ, OCAZIONAL CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBIILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	PROPUNERE ALINIERE CONSTRUCȚII
	RETRAGERI SUCCESIVE ALE CONSTRUCȚIILOR DINSPRE EST SPRE VEST, CU UN PAS DE CCA 6 M
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE ȘI SUPRAETAJATE SAU DESFINȚATE ȘI REEDIFICATE CF. R.L.U.
	CONSTRUCȚII NOI PROPUSE - EDIFICABIL PROPUȘ
Rh	P.O.T. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI
	C.U.T.
	CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂTATEA ZONEI STUDIATE
	PLAJA
	PLATFORMA ACOPERITA PENTRU COMERȚ
	APE



BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	MP	%
1	ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE - COMERȚ, TURISM, LOCUINȚE P+4E+5RETRAS - M1	456	22,8
2	ZONĂ DE FUNCȚIUNI MIXTE - COMERȚ, TURISM, LOCUINȚE P+2E+3RETRAS - M2	195	9,8
3	ZONĂ SPAȚII VERZI AMENAJATE - V	732	36,6
4	ZONĂ DE CIRCULAȚII	617	30,8
TOTAL		2000	100,0

nr. inregistrare: 19208/2002 tel. 0240 241 959 008
cod unic RO 14518736 secretariat@all-architectura.ro
Unitii 19A 900532 Constanta

all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI
P.U.Z.	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL
BENEFICIAR Purchaser	DUMITRU - DANIELOPOLU PIA - MARIA	
DATA Date	17-IX 2019	
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE	
NR. PR. Project no.	14/ 2019	
AMPLASAMENT Site	MUN. CONSTANȚA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA RESTAURANT ESTIVAL	
SCARA Scale	1/500	
TITLUL PLANSEI Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE	
NR. PL. Plan no.	P6	

Acest document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA SRL.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
All-architectura.ro