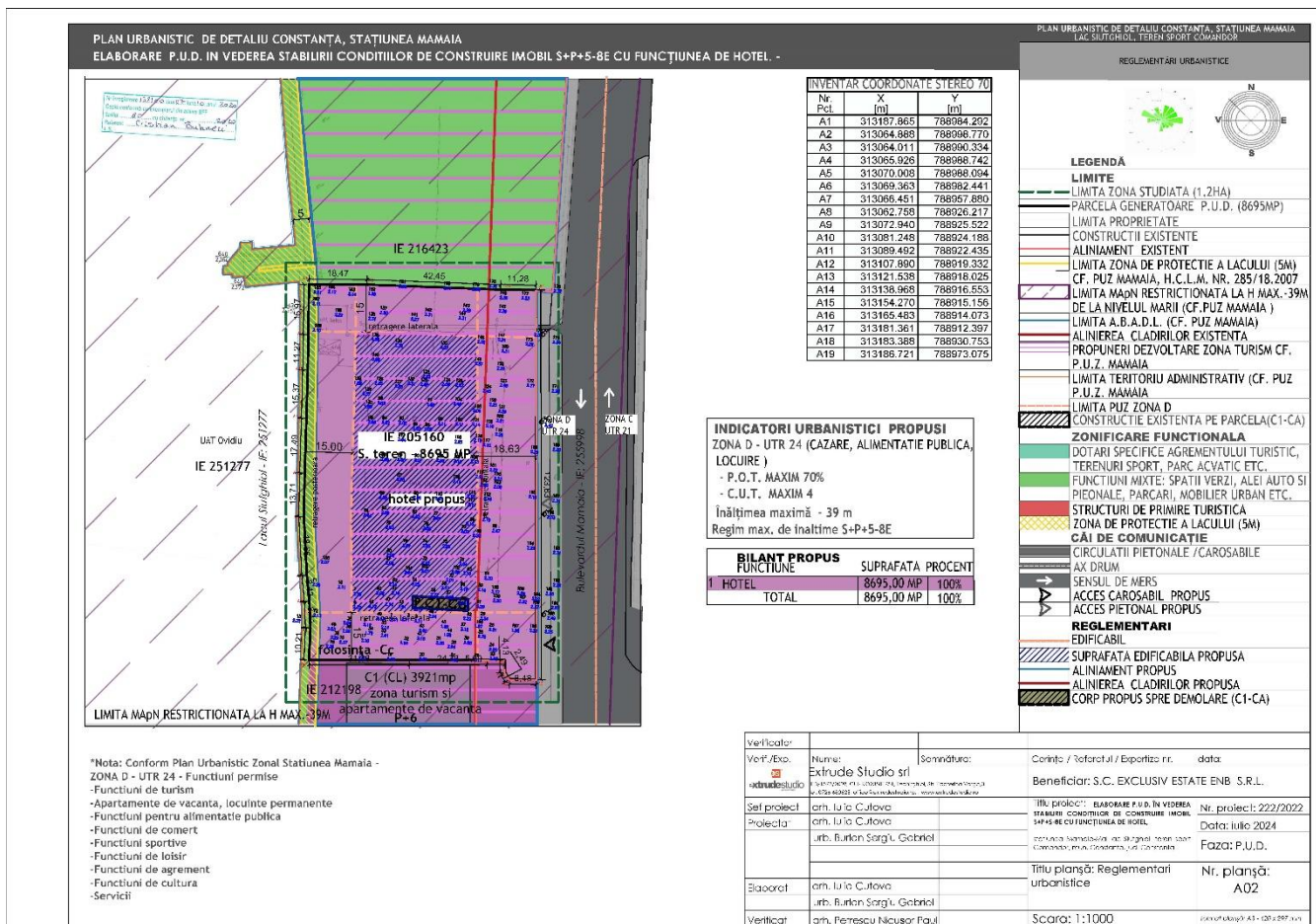


ANUNȚ CONSULTARE P.U.D. – IMOBIL S+P+5-8E CU FUNCȚIUNEA DE HOTEL

statiunea Mamaia- mal lac Siutghiol, teren sport Comandor , Mun. Constanta, jud. Constanta

ADRESA: statiunea Mamaia- mal lac Siutghiol, teren sport Comandor , Mun. Constanta, jud. Constanta
ARGUMENTARE: Pe terenul care a generat PUD-ul se dorește stabilirea condițiilor de construire a unui imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel, in Statiunea Mamaia, situat in zona D, utr 24 unde se intalnesc in general functiuni mixte
BENEFICIAR: EXCLUSIV ESTATE ENB S.R.L.
ELABORATOR: EXTRUDE STUDIO SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA
ÎN PERIOADA 27.08.2024-11.09.2024

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:
ÎN SCRIS ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro,
PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ sau
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC MALL,
BD. ALEXANDRU LAPUȘNEANU NR. 116C.

Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ va colecta și va transmite proiectantului/ beneficiarului eventualele opinii/observații formulate Beneficiarul/Elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate

Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Mun. Constanța

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspector Simina Stăiculescu

Adresa: Primăria Mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, Etaj 2, Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ, camera 212

Date de contact elaborator: office@extrudestudio.ro

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța

> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE 27.08.2024 - 11.09.2024 (15 ZILE CALENDARISTICE)

> COMUNICAREA REZULTATELOR 12.09.2024 - 21.09.2024 (10 ZILE)

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –
–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel ,
situat in statiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIRE PROIECT : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** – Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel, situat in statiunea Mamaia- mal lac Siutghiol, teren sport Comandor , Mun. Constanta, jud. Constanta

INITIATOR SI BENEFICIAR: S.C. EXCLUSIV ESTATE ENB S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO SRL

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 222/2022

DATA : iulie 2024

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –
–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel ,
situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 222/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E
cu funcțiunea de hotel, situat în stațiunea Mamaia- mal lac Siutghiol, teren
sport Comandor , Mun. Constanta, jud. Constanta.
proprietar și inițiator: S.C. EXCLUSIV ESTATE ENB S.R.L.

LISTA DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT : arh. Iulia Cutova

URBANISM : arh. Iulia Cutova
urb. Sergiu Gabriel Burlan

VERIFICAT: arh. Petrescu Nicușor Paul

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel ,
situat in statiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

PROIECTANT GENERAL: S.C. EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 222/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare P.U.D. vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu
funcțiunea de hotel, situat in statiunea Mamaia- mal lac Siutghiol, teren sport
Comandor , Mun. Constanta, jud. Constanta.

proprietar si initiator: S.C. EXCLUSIV ESTATE ENB S.R.L.

Borderou:

-
- 01. Foaie de Capat**
 - 02. Lista de semnaturi**
 - 03. Borderou**
 - 04. Anexe:**
 - 05. Memoriu Justificativ Plan Urbanistic de Detaliu**

06. Piese desenate PUD:

- A00. Incadrare in teritoriu
- A00.1 Incadrare in zona
- A01. Situatia existenta
- A02. Reglementari urbanistice
- A03. Reglementari edilitare
- A04. Regimul juridic al terenurilor
- A05. Plan de circulatii existent
- A06. Plan circulatii propus
- A07. Varianta mobilare urbanistica
- A08. Ilustrare arhitectura

07. Cuprinsul memoriului PUD:

1. INTRODUCERE

-
- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
-

2. INCADRAREA IN ZONA

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

3. SITUATIE EXISTENTA

-
- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDERI ALE PUG
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
-

4. REGLEMENTARI

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

6. ANEXE

Intocmit:
urb. Gabriel Sergiu Burlan

Verificat,
arh. Petrescu Nicușor Paul

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat in statiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** – pentru Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel, situat in statiunea Mamaia- mal lac Siutghiol, teren sport Comandor, mun . Constanta, jud. Constanta.

- Initiator si proprietar: **S.C. EXCLUSIV ESTATE ENB S.R.L.**
- Proiectantul general: s.c. Extrude Studio SRL
- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :	proiectat: arh. Iulia Cutova, urb. Sergiu Gabriel Burlan verificat: arh. Petrescu Nicușor Paul
------------	--

TOPOGRAFIE:

STUDIU GEOTEHNIC: ing. Ana Ionescu

- Data elaborării: iulie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRARII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul întocmirii prezentei documentatii pentru efectuare Planului urbanistic de detaliu, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, il constituie terenul amplasat statiunea Mamaia- Mal lac Siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta, avand CF nr. 205160 in suprafata de 8695 mp, conform planului de incadrare in zona, in vederea Construirii imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel si imprejmuire teren.

Necesitatea întocmirii Planului urbanistic de detaliu pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pe terenul care a generat PUD-ul se dorește stabilirea conditiilor de construire a unui imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel, in Statiunea Mamaia, situat in zona D, utr 24 unde se intalnesc in general functiuni mixte (spatii verzi, alei pietonale, parcaje, lacase de cult etc.), structuri de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si structuri de primire turistica cu functiuni de cazare , aflat la aproximativ 300 m de faleza Marii Negre. Prin prezentul P.U.D. se studiaza posibilitatea de a crea suprafetele necesare unei bune functionari la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.

DISTANTE DE DE LA LIMITA TERENULUI SI LIMITA CONSTRUCTIEI LA LIMITA APEI LACULUI:

PUNCT NORDIC:

Distanța de la limita terenului până la limita apei: 2,07 metri.

Distanța de la limita construcției până la limita apei: 14,82 metri.

PUNCT MEDIAN:

Distanța de la limita terenului până la limita apei: 2,13 metri.

Distanța de la limita construcției până la limita apei: 14,80 metri.

PUNCT SUDIC:

Distanța de la limita terenului până la limita apei: 2,31 metri.

Distanța de la limita construcției până la limita apei: 11,24 metri.

- Amplasamentul este favorabil, situat in zona D a statiunii Mamaia, in imediata apropiere a zonelor de structuri turistice cu funcțiunea de cazare.

- Aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata
Zona studiata, in prevederile programului de dezvoltare, face parte din zona D, U.T.R. 24 (cazare, alimentatie publica, locuire), fapt ce este in acord cu propunerea prezenta de hotel , contribuind la functiunile necesare statiunii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Pentru elaborare PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:
 - Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta
 - Plan Urbanistic Zonal statiunea Mamaia
 - Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
 - Plan de incadrare si situatie sursa:
<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>
 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu G.M. 009 - 2000
 - Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
 - - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
 - OUG 57/2019 privind codul administrativ
 - Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - OUG 195/2005, aprobata cu modificari de Legea 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare, privind protectia mediului
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificari si completari ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
 - Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
 - Legea nr. 107/1996 a apelor
 - HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
 - Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
 - Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei
 - P132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane
 - Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei Constanta

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

- Pentru întocmirea documentației, s-au luat în calcul studiile urbanistice superioare aprobate, ce stabilesc direcțiile de dezvoltare a teritoriului precum și informații cu caracter analitic.
- Parcela se află în zona D a stațiunii Mamaia, U.T.R: 24, într-o zonă predominantă structuri de primire turistică și funcțiuni mixte.

Conform P.U.Z. stațiune Mamaia, zona se află în zona D, U.T.R. 24 (cazare, alimentație publică, locuire), terenul făcând parte din teritoriul intravilan al localității. Folosința actuală a terenului este curți construcții. Parcela se află în zona de protecție Lac Siutghiol conform prevederilor PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013. Terenul studiat are o suprafață plană, neexistând astfel un potențial de alunecare. Amplasamentul în studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din platforma Dobrogei de Sud, cuprinsă între Masivul Dobrogei Centrale, Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre și frontiera de stat cu Bulgaria. În conformitate cu Codul P100/2013, perioada de control $T_c = 0,7s$ iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20 g$. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele:

a) Temperatura aerului :

- media lunară maximă : $+(21\div 22)^\circ C$ în iulie, august
- media lunară minimă : $-(1\div 2)^\circ C$ în ianuarie
- maximă absolută: $+36^\circ C$
 - minimă absolută : $-25.2^\circ C$ în 1942
- b) Precipitații :
 - media lunară maximă : $70 \div 80$ mm în iulie
 - media anuală : $300 \div 400$ mm
 - cantitatea maximă în 24 h : 100 mm
- c) Vantul :
 - direcții predominante : N-NE
- d) Adâncimea maximă de îngheț : 0,90 m conform STAS 6054-77
- Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de construibilitate stabiliți prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL 121/24.05.2013 pentru zona studiată – D – U.T.R. 24, cazare, alimentație publică, locuire (conform plan reglementari) S+P+5-8E, POT maxim=70% și C.U.T. 4.
- Localități vecine
 - 23 August – DN39B (7 km)
 - Neptun – Strada Trandafirilor (2 km)

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Având în vedere destinația și caracterul zonei (predominant structuri de primire turistică și funcțiuni mixte), considerăm oportună funcțiunea propusă prin prezenta documentație de urbanism în fața PUD.

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Parcela studiată se află pe Bulevardul Mamaia, în stațiunea Mamaia- mal lac Siutghiol, teren sport Comandor, mun. Constanta, jud. Constanta . Accesul pe parcelă se realizează frontal, pe partea de Est a parcelei, prin B-dul Mamaia. Bulevardul se desfășoară pe direcția N-S de la B-dul Aurel Vlaicu și până la DC 86 Navodari. Tronsonul de stradă (adiacent parcelei supusă studiului urbanistic, se află în proprietatea municipiului Constanta, și este actualmente sistematizată, are o lățime de cca 21 m și deserveste ca arteră principală a stațiunii Mamaia.

În prezent B-dul Mamaia are o lățime de cca 21 m asigurând circulația auto pe două sensuri, câte trei pe un sens și 2 pe celălalt sens, prezentând îmbrăcăminte rutieră de tip rigid în stare bună. Profilul străzii se compune din partea carosabilă (cca 21.00 m), o parte de parcaje (3m) , o parte pietonală (cca 3.00 m), și o parte de spațiu verde (cca.7m).

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINATĂȚI

Suprafața parcelei este de 8695 mp și se află în proprietatea lui S.C. EXCLUSIV ESTATE ENB S.R.L..

Forma terenului este neregulată, frontul stradal fiind pe latura de est. Parcelarul din care face parte lotul ce a generat PUD este alcătuit din parcele de dimensiuni mai mari, adecvate pentru edificarea de construcții de gabarit mediu spre mare.

Terenul studiat se învecinează:

- la front B-dul Mamaia – proprietar Consiliul Local al Municipiului Constanta;
- în partea de Vest – spațiu verde și lac Siutghiol
- în partea de Sud – parcelă proprietate privată -CF 212198;
- în partea de Nord – cu o parcelă proprietate privată - CF 216423 – teren liber de construcții.

INVENTAR COORDONATE STEREO 70		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A1	313187.865	788984.292
A2	313064.888	788998.770
A3	313064.011	788990.334
A4	313065.926	788988.742
A5	313070.008	788988.094
A6	313069.363	788982.441
A7	313066.451	788957.880
A8	313062.758	788926.217
A9	313072.940	788925.522
A10	313081.248	788924.188
A11	313089.492	788922.435
A12	313107.890	788919.332
A13	313121.538	788918.025
A14	313138.968	788916.553
A15	313154.270	788915.156
A16	313165.483	788914.073
A17	313181.361	788912.397
A18	313183.388	788930.753
A19	313186.721	788973.075

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel ,
situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Parcela prezinta o constructie existenta C1 ce se doreste a se demola, aceasta are aspect plan-orizontal, fiind imprejmuita. Pe parcela exista arbori. POT existent=1%, CUT existent=0.01. Lotul este orientat pe directia N-S.

3.4. CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent cu structuri de primire turistica, cu cladiri de maxim P+4E, iar imediata vecinatate cuprinde subzona cu institutii si servicii de tip turistic cu regim mediu de inaltime , maxim P+8E. Destinatiile cladirilor invecinate sunt, de asemena, incadrate la categoria turistice.

Trama stradala este una regulata cu strazi cu prospecte relativ normale pentru Bulevard. Tipologic si morfologic, zona are un caracter eterogen, cu un grad mediu de ocupare al terenului.

Unul din punctele tari ale zonei aflata in imediata vecinatate este existenta utilitatilor. Datorita ideii de transformare a statiunii, se poate presupune ca in urmatoorii ani procesul de urbanizare al zonei poate fi accelerat prin conversii functionale, constructii noi si extinderi si modernizari ale retelelor de utilitati, aspect ce stabileste o corelatie între interesele locale si cele particulare.

Noua investitie este binevenita pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona drumului de acces - domeniul public al municipiului Constanta ;
- Teren privat – proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse - proprietate privata a persoanelor fizice

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 205160 UAT Constanta , si avand o suprafata masurata de 8695mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind in mare ocupate sau libere de constructii, si domeniul public al municipiului Constanta (zona b-dul Mamaia, spatii verzi etc).

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

-

3.7. ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este in general plan ne reprezentand denivelari.

3.8. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana- nivelul hidrostatic a fost interceptat in foraje la adncimi de 1.80m respectiv 1.90m de la cota terenului actual.

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

3.9. PARAMETRI DE FUNDARE

În faza de predimensionare a noilor fundații, drept capacitate portanta a terenului se va admite P. conv stabilit în funcție de presiunea conventionala de baza Pconv ($p_{ef} \leq 1.20 p_{conv}$) corectata pentru latimea și adâncimea de fundare corespunzătoare fundației dimensionate și pentru gruparea de încărcări, conf. STAS 3300/ 2-85.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenurile adiacentei parcelei studiată prin PUD sunt ocupate sau libere de construcții. Clădirile din zona imediat învecinată sunt relativ recente, reprezentative pentru arhitectura estivală, cu un caracter destul de unitar, având structura din cadre de beton armat și zidărie pentru închideri și în principal acoperisuri tip terasă. Gradul de conservare al acestora este unul bun.

3.11. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitățile existente în zona sunt cele de: energie electrică, apă și canalizare, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Necesarul de utilități pentru funcțiunea propusă va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente. Actualmente terenul este bransat/racordat la utilitățile publice.

3.12. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, în zona neexistând surse de poluare, iar funcțiunea propusă nu ridică probleme de acest gen. Conform ghidului metodologic GM 009-2000, pentru faza PUD nu este necesar avizul autorității de mediu.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unui imobil – Hotel S+P+5-8E, împreună cu teren. Obiectul principal al P.U.D. este reglementarea amplasării construcțiilor – hotelul – față de limitele (aliniment, laterale și posterioare) ale parcelei. Amenajarea terenului presupune acces auto și pietonal, platforma dalată pietonală și auto, locuri de parcare, terase și spații verzi.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Utilizări admise

Din punct de vedere funcțional, obiectivul propus se încadrează în prevederile P.U.Z. aprobat, pastrandu-se utilizările admise, conform enumerării de mai jos.

Funcțiuni de turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective, funcțiuni pentru alimentație publică, funcțiuni de comerț, funcțiuni sportive, funcțiuni de agrement, funcțiuni de cultură, servicii, funcțiuni de sănătate și funcțiuni legate de culte.

Utilizări admise cu condiționari

Construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții, circulații pietonale, corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente, amenajări pentru alimentația

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

publica numai cu ocazia unor evenimente, organizari de evenimente în perioada sezonului estival, sunt admise extinderea sau supraetajarea construcțiilor existente cu respectarea condițiilor de amplasare echipare și configurare precum și posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de regulamentul P.U.Z.-ului Mamaia.

Utilizari interzise

Activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat, funcțiuni industriale, depozitare și vânzare en-gros, depozitarea de substanțe inflamante sau toxice, depozitari de materiale refoșabile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, stații de întreținere auto, spalatorii chimice, sunt interzise de asemenea lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela se poate considera construibilă dacă are o suprafață minimă de 150mp și un front la stradă de min. 12m iar adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea. Parcela care a generat PUD respectă aceste cerințe, având un front de aproximativ 124 mp, iar suprafața este de 8695mp.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Retragerea construcțiilor față de frontal strazii este de minim 10.00m.

Se pot realiza ieșiri în consola, cu condiția ca proiecția acestora la sol să depășească înălțimea de 3m.

Amplasarea în interiorul parcelei (față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor)

Construcțiile vor fi amplasate pe parcelă în regim punctual (izolat).

În interiorul parcelei – indiferent de înălțimea construcțiilor - retragerea acestora față de limita de proprietate:

- retragere minimă de 15,00 m față de limita laterală din nord;
- retragere minimă de 10,00 m față de limita laterală din est ;
- retragere minimă de 5.00 m față de limita posterioară din vest;
- retragere minimă de 2.00 m față de limita laterală din sud - Anexele vor putea fi amplasate pe limita laterală stângă sau posterioară cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m de la cota terenului sistematizat;
 - Nu se vor admite calcane spre stradă.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă prevăzute în OMS 119/2014 precum și din punct de vedere PSI cu respectarea distanțelor minime de siguranță și acceselor în caz de intervenție conform normativului P118-2/2013; În acest caz, fiind vorba despre două construcții, una fiind simultan subterană și supraterană (hotelul având subsol, parter și două etaje) și una doar subterană (piscină), distanțele care să asigure însoțirea celei dintâi, conform OMS 114/2014), sunt îndeplinite oricum. Tot legat de această relație dintre cele două construcții, prin prisma P118/2013, accesul autospecial de intervenție este pe partea opusă piscinei, astfel încât aceasta să nu interfereze în caz de urgență.

Circulații și accese - carosabile și pietonale

Parcela va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

A fost prevazuta o fasie neconstruibila pe partea limitei laterale nordice, avand latimea de 15 m, suprafata destinata accesului autospecialei de interventie in caz de incendiu, pentru a avea acces la doua fatade ale constructiei principale propuse.

Accesul carosabil la parcajele amenajate in incinta (pe parcela) se va realiza astfel: Pentru parcelele cu suprafata de minim 150mp si avand front la o singura strada, se va asigura un singur acces pe parcela cu latimea cuprinsa intre 2.5 si 6m sau maximum 2 accese distincte cu latimea cuprinsa intre 2.5 si 3 m fiecare.

Totdata, este asigurat accesul persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare printr-o rampa dimensionata corect, in zona accesului catre receptia hotelului.

Stationarea autovehiculelor. Parcaje

Conform Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta:

Construcții de turism Hotel *_***** , Hotel-apartament *_*****, Motel *_** , Vile **_***** , Bungalouri *_***, Cabane categoria *_*** , Campinguri *_***** , Sate de vacanta **_***	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare
--	--

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	nr. minim locuri de parcare
Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor3
Hoteluri – apartament de 5/ 4/ 3/ 2 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor4
Moteluri de 3/ 2 /1 stele	Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor
Hosteluri	Parcare pentru biciclete
Cabane turistice	Parcaj la unitățile cu acces auto
Vilele/ Bungalourile	Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare
Pensiuni turistice și agroturistice	Parcare proprie

Pentru construcțiile de turism se aplică norma de parcare care prevede un număr mai mare de locuri de parcare. Un numar de 12 locuri de parcare a fost prevazut in incinta, cu locul de parcare avand dimensiunile de 2.30 x 5.00 m (dimensiune ce respecta NP 132/1993). Accesul la spatiile destinate parcarii este permis numai din circulatii carosabile amenajate fara afectarea domeniului public.

Parcarea autovehiculelor pe spatiul public este interzisa in afara spatiilor special amenajate pentru acesta.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este S+P+8E.

Etajul superior nu va fi sub forma de mansarda. Acestea sunt interzise.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 39m.

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel ,
situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima funcțiunea, se va inscrie în caracterul general traditional al stațiunii Mamaia și va ține seama de vecinatati.

Aspectul exterior se va conforma caracterului zonei, de instituii publice și servicii de tip turistic cu densitate medie, acordand prioritate cadrului natural.

Se interzice folosirea azbocimentului și a membranelor bitumunoase pentru acoperirea cladirilor, anexelor și garajelor.

Zidurile pot fi realizate din placaje cu piatra naturala sau caramida.

Tencuielile sunt recomandate a fi realizate din var alb, alb-murdar, beige, crem.

Tamplaria ferestrelor va fi executata din lemn sau PVC, în culori de alb, stejar, gri, wenge.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Spatii libere si spatii plantate

Se va asigura o suprafata de spatii verzi de 50% din suprafata terenului, adica 875 m. Din acestia, un procent de 25% din suprafata terenului, (437,50 mp) vor fi asigurati la sol, pe suport vegetal permeabil, iar restul de 25% (437,50 mp) fie pe sistem fatada verde, fie acoperis terasa verde.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. O gradina de dimenisuni sporite, cu vegetatie inalta, în vecinatatea piscinei propuse, va fi, de asemena propusa, în relatie cu spatiul verde dinspre sud.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Pe fasia destinata accesului autospecialei de interventie nu se vor planta elemnte de vegetatie medie sau inalta.

Procentul minim de plantare cu vegetatie medie sau inalta în interiorul parcelei va fi de 20%, cu minim un arbore la 4 locuri de parcare, conform P.U.Z. integrator.

Procentul maxim de obturare a suprafetei curtii va fi de 35% (cu precadere terase și alei de acces).

Spatiul liber dintre cladire și aliniament va fi plantat cu arbori în proportie de min. 15%.

Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada de acces se vor executa cu inaltimea de maxim 2m. Imprejmuirile spre limitele laterale și posterioare vor avea inaltimea maxima de 2.0m și pot fi opace, se admite separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu cu acordul vecinilor.

Inatimea totala a imprejmuirii va fi de maxim 2m.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim 70%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)

CUT max. 4

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel ,
situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

4.3. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful parcelei studiate este plat, fara denivelari. Amplasarea constructiilor, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela. Ca o masura ce implica reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii, pamantul rezultat din excavatia subsolului partial si a fundatiilor va fi redistribuit pe lot si utilizat in diferite amenajari punctuale ce presupun modificarea locala si superficiala a reliefului. Totusi, panta fiind mai mica de 10% nu se preconizeaza o sistematizare complexa a terenului. In orice caz, sistematizarea nu va afecta parcelele vecine, nu se vor scurge apele catre acestea ori catre domeniul public.

4.4. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Parcela studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei și nu se află în zona protejată pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.5. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARIII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privește evacuarea deseurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitarii și evacuarea gunoiului menajer. Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestre. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei și Normele de protectia muncii in vigoare.

Pe de alta parte, consrtructiile propuse vor avea o eficienta energetica ridicata, indeplinind toate conditiile de izolare termica, fonica și hidro și micsorandu-se astfel cantitatile de emisii din natura.

4.6. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile și rețelele de utilitati, ce vor deveni publice după realizare. Pe terenul studiat nu vor fi prevazute obiective de utilitate publica.

4.7. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice și spatii verzi tratate peisagistic. Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al casei de vacanta la cota parterului sa fie cu cel puțin trei trepte (circa 45-50 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. în vederea stabilirii condițiilor de construire imobil S+P+5-8E cu funcțiunea de hotel , situat în stațiunea Mamaia- Mal lac siutghiol, teren sport Comandor, Mun. Constanta, jud. Constanta

5. BILANT TERITORIAL

BILANT REGLEMENTARI

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Hotel	8695,00mp	8695,00mp
TOTAL proprietate privata	8695,00mp	8695,00mp

6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUD aprobat prin HCL 121/24.05.2013 .

Realizarea imobilului si sistematizarea terenului contribuie la cresterea aspectului urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei. Prezentul PUD are un caracter de reglementare locala ce explicita prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al localitatii Constanta. Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Constanta beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de primarie.

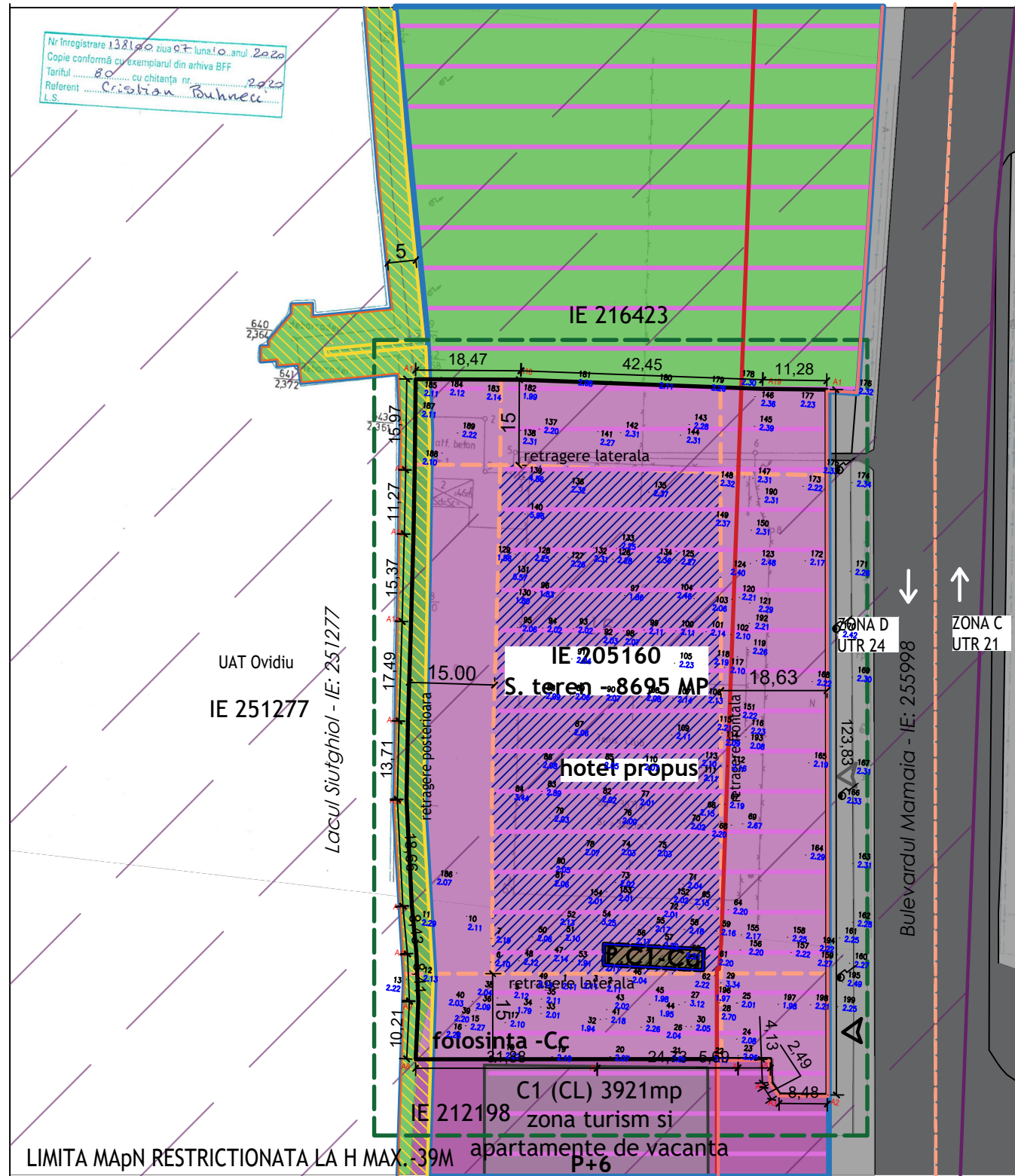
Intocmit,
urb. Sergiu Gabriel Burlan

Verificat,
arh. Iulia Cutova
arh. Petrescu Nicușor Paul

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTANȚA, STAȚIUNEA MAMAIA
ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA STABILIRII CONDIȚIILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5-8E CU FUNCȚIUNEA DE HOTEL. -

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTANȚA, STAȚIUNEA MAMAIA
LAC SIUTGHIOI, TEREN SPORT COMANDOR

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



INVENTAR COORDONATE STEREO 70		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
A1	313187.865	788984.292
A2	313064.888	788998.770
A3	313064.011	788990.334
A4	313065.926	788988.742
A5	313070.008	788988.094
A6	313069.363	788982.441
A7	313066.451	788957.880
A8	313062.758	788926.217
A9	313072.940	788925.522
A10	313081.248	788924.188
A11	313089.492	788922.435
A12	313107.890	788919.332
A13	313121.538	788918.025
A14	313138.968	788916.553
A15	313154.270	788915.156
A16	313165.483	788914.073
A17	313181.361	788912.397
A18	313183.388	788930.753
A19	313186.721	788973.075

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
ZONA D - UTR 24 (CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, LOCUIRE)
- P.O.T. MAXIM 70%
- C.U.T. MAXIM 4
Înălțimea maximă - 39 m
Regim max. de înalțime S+P+5-8E

BILANT PROPUȘI		
FUNCȚIUNE	SUPRAFAȚA PROCENT	
1 HOTEL	8695,00 MP	100%
TOTAL	8695,00 MP	100%

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA (1.2HA)
- PARCELA GENERATOARE P.U.D. (8695MP)
- LIMITA PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIAMENT EXISTENT
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE A LACULUI (5M)
CF. PUZ MAMAIA, H.C.L.M. NR. 285/18.2007
- LIMITA MAPN RESTRICTIIONATA LA H MAX. -39M
DE LA NIVELUL MARI (CF. PUZ MAMAIA)
- LIMITA A.B.A.D.L. (CF. PUZ MAMAIA)
- ALINIAREA CLADIRILOR EXISTENTA
- PROPUNERI DEZVOLTARE ZONA TURISM CF.
P.U.Z. MAMAIA
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV (CF. PUZ
P.U.Z. MAMAIA
- LIMITA PUZ ZONA D
- CONSTRUCTIE EXISTENTA PE PARCELA(C1-CA)

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- DOTARI SPECIFICE AGREMENTULUI TURISTIC,
TERENURI SPORT, PARC ACVATIC ETC.
- FUNCȚIUNI MIXTE: SPATII VERZI, ALEI AUTO SI
PIEONALE, PARCARI, MOBILIER URBAN ETC.
- STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA
- ZONA DE PROTECTIE A LACULUI (5M)

CĂI DE COMUNICAȚIE

- CIRCULATII PIETONALE /CAROSABILE
- AX DRUM
- SENSUL DE MERS
- ACCES CAROSABIL PROPUȘI
- ACCES PIETONAL PROPUȘI

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL
- SUPRAFAȚA EDIFICABILA PROPUȘI
- ALINIAMENT PROPUȘI
- ALINIAREA CLADIRILOR PROPUȘI
- CORP PROPUȘI SPRE DEMOLARE (C1-CA)

*Nota: Conform Plan Urbanistic Zonal Statiunea Mamaia -
ZONA D - UTR 24 - Functiuni permise
-Functiuni de turism
-Apartamente de vacanta, locuinte permanente
-Functiuni pentru alimentatie publica
-Functiuni de comert
-Functiuni sportive
-Functiuni de loisir
-Functiuni de agrement
-Functiuni de cultura
-Servicii

Verificator			
Verif./Exp.	Nume:	Semnătura:	Cerința / Referatul / Expertiza nr. data:
	Extrude Studio srl		Beneficiar: S.C. EXCLUSIV ESTATE ENB S.R.L.
	J13/1573/2009, CUI- RO23581751, Techirghiol, Str. Ecaterina Varga,3 tel. 0726 680625, office@extrudestudio.ro, www.extrudestudio.ro		
Șef proiect	arh. Iulia Cutova		Titlu proiect: ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA STABILIRII CONDIȚIILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5-8E CU FUNCȚIUNEA DE HOTEL,
Proiectat	arh. Iulia Cutova		Nr. proiect: 222/2022
	urb. Burlan Sergiu Gabriel		Data: iulie 2024
			Faza: P.U.D.
Elaborat	arh. Iulia Cutova		Titlu planșă: Reglementari urbanistice
	urb. Burlan Sergiu Gabriel		Nr. planșă: A02
Verificat	arh. Petrescu Nicușor Paul		Scara: 1:1000
			format planșă: A3 - 420 x 297 mm