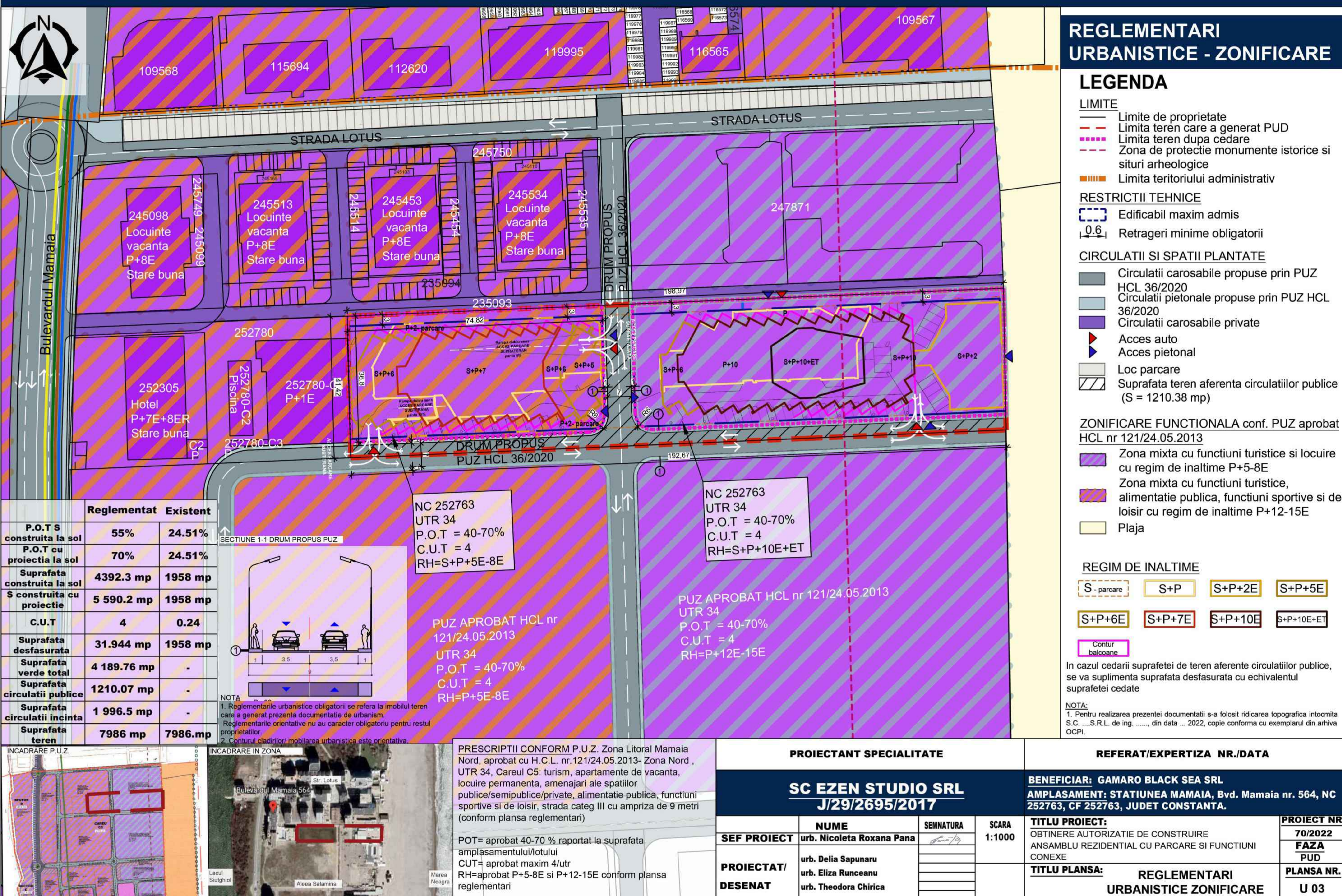


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STAȚIUNEA MAMAIA, BVD. MAMAIA, NR. 564, JUD. CONSTANȚA

BENEFICIAR: GAMARO BLACK SEA SRL
ELABORATOR: EZEN STUDIO SRL

PUD Obținere autorizație de construire
ansamblu rezidențial cu parcaj și funcțiuni conexe

Stațiunea Mamaia, Bvd Mamaia nr. 564,
NC 252763, CF 252763, Judet Constanta



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU,

ÎN PERIOADA 22.05.2023 - 05.06.2023 ÎNTRE ORELE 08:00 - 16:00, prin email:

primarie@primaria-constanta.ro, prin poștă la adresa Primăria Municipiului Constanța - Bd.

Tomis, nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane sau la registratura Primăriei municipiului Constanța, la Centrul de Informare Cetățeni din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lăpușneanu nr. 116C

- BIROUL STRATEGII URBALE VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE;
- INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE
- RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

DATE CONTACT ELABORATOR: EZEN STUDIO SRL
email: roxana.pana90@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI

17.05.2023 - 01.06.2023(15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR 06.06.2023 - 15.06.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)

**Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763**

Memoriu



Obținere autorizație de construire- ansamblu rezidențial cu parcaj și funcțiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Stațiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

Foaie de capat si semnaturi

Proiect nr.: 70/2022

Fază de proiectare: PUD

Titlul lucrării: Obținere autorizație de construire - ansamblu rezidențial cu parcaj și funcțiuni conexe

Amplasament: Județul Constanța, Municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)- (Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

Beneficiar: S.C. GAMARO BLACK SEA S.R.L.

Proiectantul lucrării: S.C. EZEN STUDIO S.R.L.

Data: Mai 2022

Colectiv de elaborare:

Urbanism: urb. Roxana Pana
urb. Sapunaru Delia
urb. Costin Nita
urb. Elena Olteanu
urb. Eliza Runceanu
urb. Theodora Chirica

EZEN
STUDIO



Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

Borderou piese scrise și desenate

PIESE SCRISE:

MEMORIU

PIESE DESENATE:

U01	INCADRARE IN TERITORIU	-	A3
U02	SITUATIA EXISTENTA	1: 500	A2
U03	REGLEMENTARI URBANISTICE	1: 500	A2
U04	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	1: 500	A2
U05	REGIM JURIDIC	1: 500	A2
U06	MOBILARE URBANISTICA	1: 500	A2

Cuprins Memoriu PUD:

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul P.U.D.
- 1.3. Regimul juridic
- 1.4. Surse de documentare

2. SITUATIA EXISTENTA

- 2.1. Incadrare în P.U.Z.
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulația rutieră și pietonală
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu (evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice)

3. PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ

- 3.1. Prevederi P.U.G.
- 3.2. Descrierea investiției-Funcțiune, Retrageri edificabile, Indici și Indicatori Urbanistici, Bilanț teritorial
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Echipare edilitară
- 3.5. Protecția mediului

4. CONCLUZII

Obținere autorizație de construire- ansamblu rezidențial cu parcaj și funcțiuni conexe
 Județul Constanța, Municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia,
 B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
 (Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

Memoriu

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Obținere autorizație de construire - ansamblu rezidențial cu parcaj și funcțiuni conexe
Amplasament:	Județul Constanța, Municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)- (Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763
Beneficiar:	S.C. GAMARO BLACK SEA S.R.L.
Suprafata teren	7986 mp
Proiectant:	S.C. EZEN STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	Mai 2022
Faza de proiectare	PUD
Proiect nr.	70/2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilului, având o **suprafață de 7986 mp – teren cu construcțiile C1, C2 și C3, înscrise în cărți funciare proprii.**

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

- nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. În baza sa se va elabora proiectul de autorizație de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicit și mai completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către Beneficiar.
- nu poate modifica documentațiile de urbanism de rang superior P.U.Z. sau P.U.G. după caz, ci poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.
- Reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, regimul de aliniere.

Lucrarea de față este elaborată cu respectarea *Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr 37/N/ 2000 Indicativ GM-009-2000*, corelată cu prevederile legislative în vigoare.

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia, B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)- (Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul solicită aprobarea pentru obținerea autorizației de construire, care reglementează retragerile față de aliniament și în raport cu vecinătățile, conformarea arhitectural-volumetrica, regimul de aliniere, accesele auto si pietonale.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Continuarea tendintei din zona, de dezvoltare a functiunii turistice și de locuire; amenajări ale spațiilor semi-publice, private; alimentatie publica; functiuni de loisir si utilizarea resursei existente de teren.
- Terenul este amplasat intr-un areal urban avand functiunea predominanta turistică, de locuire, apartamente de vacanta, alimentatie publica, functiuni de loisir.
- Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.
- Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Terenul este ocupat in prezent de constructii, fiind amplasat, conform P.U.Z. Zona Litoral Mamaia Nord- aprobat cu H.C.L. nr. 121/24.05.2013- Zona Nord in UTR 34, Careul C5: turism, apartamente de vacanta, locuire permanenta, amenajari ale spatiilor publice/semipublice/private, alimentatie publica, functiuni sportive si de loisir, strada categ. III cu ampriza de 9 metri (conform plansa reglementari).

1.3. REGIM JURIDIC

Imobilul se afla in intravilanul municipiului Constanta, Statiunea Mamaia, B-dul Mamaia, Nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)- (Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763, fiind constituit din teren in suprafata de 7986 m², aflat in proprietatea societatii comerciale GAMARO BLACK SEA S.R.L., cf. Act de alipire, autentificat sub numarul 1058, din 30.09.2020, de catre Societatea Profesionala Notariala, Biroul Notarilor Publici Asociati Doinița Crișan și Delia Crișan, cu sediul in Constanta, Str. Decebal, nr. 64. Se noteaza ca sarcina intabulare drept de superficie in favoarea BDG IMPORT S.R.L., in baza contractului de constituire a dreptului de superficie autentificat sub nr.588/17.06.2020 de notar public Delia Crisan-Carastoian din Constanta.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza ridicării topografice.

INDICATORI pentru reglementari conform documentatiei de urbanism P.U.Z. aprobată cu H.C.L. nr. 121/2013- Zona nord- UTR 34, Careul C5:

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

CUT= aprobat maxim 4/UTR

RH= aprobat P+5/8E si P+12-15E conform plansa reglementari

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 36/2020, se modifica circulatia pentru un tronson de drum cu modificarea tramei stradale aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 fara

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763
a se modifica reglementarile aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 privind indicatorii
urbanistici, functiunea, retragerile.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:
 - Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta
 - Plan Urbanistic Zonal Zona Litoral Mamaia Nord, aprobat cu H.C.L. Nr. 121/25.05.2013-ZONA NORD
 - Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. Nr. 36/2020
- Surse de informații utilizate, date statistice
 - Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
 - Informatii obtinute de proiectant de la Comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Constanta;
 - Date culese de proiectant in teren;
 - Date oferite de beneficiar, date oferite de cadastru.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare - Legea 190/2013);
- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor;(cu modificarile ulterioare)
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119.88/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil.

2.SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN PUZ

Terenul cu adresa poștală în municipiul Constanta, Statiunea Mamaia, B-dul Mamaia, Nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)- (Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763, se află localizat în partea nordica a limitei administrative a municipiului Constanta, Statiunea Mamaia.

- Vecinatati ale terenului studiat:

-Nord- teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, strada privata, NC 235093, IE 247871, pe o deschidere de 192,97 ml;

-Vest- teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, NC 252780, pe o deschidere de 41,42 ml;

-Est - teren proprietate a domeniului public, de interes national- zona plaja, NC 227317, IE 227317, pe o deschidere 41,43 ml;

-Sud – teren proprietate privata a persoanelor juridice sau fizice, NC 216344, IE 216344, pe o deschidere de 192,67 ml.

Conform Planului Urbanistic Zonal- Zona Litoral Mamaia Nord, aprobat cu H.C.L. Nr. 121/25.05.2013-ZONA NORD, imobilul este cuprins in UTR 34, Careul C5: POT = aprobat 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului; CUT= aprobat maxim 4/UTR; RH= aprobat P+5/8E, P+12-15E (conform planșa reglementari).

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 36/2020, se modifica circulatia pentru un tronson de drum cu modificarea tramei stradale aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 fara a se modifica reglementarile aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 privind indicatorii urbanistici, functiunea, retragerile.

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul se afla in judetul Constanta, in partea de sud est a Romaniei, pe teritoriul municipiului Constanta. Mamaia este cea mai mare statiune turistica de vara situata pe malul vestic al Marii Negre, cunoscuta si sub numele de Perla Marii Negre.

Solul este constituit, în mare parte, din cernoziomuri caracteristice stepei dobrogene (cernozom carbonatic, castaniu, ciocolatiu și levigat). Solurile din municipiul Constanta au

Obținere autorizație de construire- ansamblu rezidențial cu parcaj și funcțiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Stațiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

texturi medii (lutoase sal luto-nisipoase) ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare a solurilor a ramas relativ stationar.

Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta și va fi prezentată în detaliu în studiul geotehnic. Din punct de vedere geologic, terenul apartine platformei Dobrogei de Sud.

Sedimentele superficiale de pe platforma continentală a Marii Negre sunt distribuite în conformitate cu regimul hidrodinamic actual, pastrand numeroase aspecte relict. Sedimentele nisipoase se intalnesc langa tarm dar si la adancimea de 30 – 35 m. Sedimentele superficiale de pe platforma continentală externa se caracterizeaza prin dominarea argilelor siltice, pe fondul carora apar corpuri sedimentare relict nisipoase. Transportul sedimentelor de pe platforma continentală intena are loc prin intermediul suspensiilor granoclaste si uniform. Din suspensii granoclaste s-au depus nisipurile si nisipurile siltice actuale, precum si nisipuri (uneori, argiloase) relict situate in larg.

Clima

Clima orasului Constanta si implicit a Statiunii Mamaia evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia.

Temperatura

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25°C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 °C si de 20-30 zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25 °C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2 °C. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30 °C sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12-13°C. Primavara, datorita prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1-3 °C decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din aceleasi motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

In anotimpul de vara, valorile temperaturii aerului sunt relativ ridicate inasa nu se inregistreaza o frecventa mare a zilelor tropicale, datorita influentei brizelor marine. Temperatura medie a lunii iulie este de 22,2°C la Constanta si 22,8°C la Mangalia, iar temperatura medie a lunii ianuarie este de -0,3°C la Constanta si 0,2°C la Mangalia (singura localitate din varf unde se inregistreaza temperaturi pozitive in luna ianuarie, durata anotimpului de iarna fiind mai redusa).

Temperatura medie anuală a apelor din zona rezervatiei se inscrie in linia generala a temperaturii apelor marine costiere caracteristice litoaralului: în 2004 a fost de 12,3°C, cu 0,5°C mai ridicată decât în 2003, valoare care o apropie mult de media multianuală (12,5)°C.

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

Radiatia solara si durata de stralucire a Soarelui

Durata de stralucire a soarelui totalizeaza anual cca. 2286,3 ore/an. Media anuala reprezinta numai 51,2% din durata posibila de stralucire a soarelui. In luna august durata de stralucire reala este mai apropiata de valoarea teoretica de 76,8%. Durata de stralucire a soarelui la Mangalia este cca. 180 zile/an.

Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie solara anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4000 calorii/cm²/an, pe timp cu cer acoperit reducandu-se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

Umiditatea aerului

Umiditatea relativa are o variatie diurna bine conturata, fiind determinata de variatia diurna a temperaturii. Maximul umiditatii relative se inregistreaza intre orele 4-5 dimineata, iar minimul intre orele 14-16. Amplitudinea variatiei diurne a umiditatii de pe mare este mult mai mica decat pe litoral.

Nebulozitatea

Zona Dobrogei se distinge prin cea mai redusa nebulozitate din tara, media anuala fiind cuprinsa intre 5,0 zecimi la Mangalia si 5,3 zecimi la Constanta. Frecventa mare a zilelor senine (cca. 140 zile/an) si durata medie de stralucire a soarelui de peste 2200 ore/an favorizeaza baile de soare. In perioada estivala durata de insorire este de cca. 10-11 ore/zi si aproximativ 25 de zile pe luna. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

Precipitatiile atmosferice

Pe litoralul romanesc al Marii Negre se inregistreaza cele mai scazute cantitati de precipitatii atmosferice din tara, (Mangalia 378,8 mm/an), situand judetul Constanta intre regiunile cele mai aride ale tarii, arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea.

Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicata, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Precipitatiile atmosferice care cad sub forma de zapada prezinta diferentieri de-a lungul litoralului. Astfel, numarul mediu al ninsorilor este de 12 zile la Constanta si 8 zile la Mangalia. Numarul mediu anual de zile cu strat de zapada scade in general pe litoral sub 14 zile. Grosimea stratului de zapada este redusa, osciland in medie intre 5-7 cm in extremitatea sudica a litoralului, iar acesta se mentine foarte putin. Durata medie anuala de producerea fenomenelor orajoase este de 16,2 zile la Mangalia.

Vanturi dominante

Frecventa medie cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord(21,5%), urmata de cele din Vest (12,7%) si Nord-Est (11,7%). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud-Vest(5,9%) si Est (6,1%). Pe directiile vanturilor

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763
predominante, din sectorul nordic (NV,N,NE), se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului.

Presiunea atmosferica

Presiunea atmosferica este relativ ridicata, osciland intre 758-764 mm.col.Hg.

2.3. CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Accesul auto si pietonal in incinta terenului se face de pe latura nordica, respectiv din circulatia privata de rang IV. Accesul pietonal se mai poate face din zona de plaja. Terenul are front la drumul de acces pe 192,97 ml. Profilul existent al drumului este de aproximativ 4m.

2.4. ECHIPARE EDILITARA

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun, sunt conținute în avizele obținute de la deținătorii de utilități, iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Rețele Edilitare aferent prezentului PUD, conform legislației în vigoare.

Conform datelor obtinute pentru intocmirea documentatiei, există următoarele rețele publice: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze natural, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii. Amplasamentul studiat deține racord la rețelele publice de alimentare apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicatii.

2.5. PROBLEME DE MEDIU

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- În zona studiată nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- Pe terenul studiat nu există arbori protejați;
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile;
- Terenul este situat în zona de protecție a sitului arheologic subacvatic delimitat conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 al Ministerului culturii și patrimoniului cultural național: Situl arheologic subacvatic- în lungul litoralului, platforma continentală a litoralului romanesc al Marii Negre, cod CT-I-s-A-02561 LMI 2015;
- Nu există interdicții temporare (definitive) de construire.

3. PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

Conform Planului Urbanistic Zonal- Zona Litoral Mamaia Nord, aprobat cu H.C.L. Nr. 121/25.05.2013-ZONA NORD, imobilul este cuprins in UTR 34, Careul C5.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 36/2020, se modifica circulatia pentru un tronson de drum cu modificarea tramei stradale aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 fara a se modifica reglementarile aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 privind indicatorii urbanistici, functiunea, retragerile.

UTILIZARI ADMISE:

- Functiuni de turism;
- Apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective;
- Functiuni pentru alimentatie publica;
- Functiuni de comert;
- Functiuni sportive;
- Functiuni de agrement;
- Functiuni de cultura;
- Servicii;
- Functiuni de sanatate;
- Functiuni legate de culte;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii;
- Corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- Amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente;
- Organizari de evenimente in perioada sezonului estival;
- Sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.

UTILIZARI INTERZISE:

- Activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat;
- Functiuni industriale;
- Depozitare si vanzare en-gros;
- Depozitare de substante inflamabile sau toxice;

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763
-Depozitari de materiale refolosibile;

-Platforme de precolectare a deseurilor urbane;

-Statii de intretinere auto;

-Spalatorii chimice;

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluari sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local.

INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

Pentru **P.U.Z.- Zona Litoral Mamaia Nord, aprobat cu H.C.L. Nr. 121/25.05.2013-ZONA NORD, UTR 34, Careul C5:**

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

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

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT = aprobat maxim 4/UTR

RH= aprobat P+5-8E, P+12-15E (conform plansa reglementari)

Calculul indicatorilor urbanistici POT si CUT se realizeaza conform prevederilor Legii 350/2001-Anexa 2.

Conform PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 36/2020, se modifica circulatia pentru un tronson de drum cu modificarea tramei stradale aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 fara a se modifica reglementarile aprobate prin H.C.L. nr. 121/2013 privind indicatorii urbanistici, functiunea, retragerile.

3.2. DESCRIEREA INVESTITIEI

Prezenta documentația de urbanism PUD reglementează:

- accesul auto și pietonal;
- regimul de aliniere;
- retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- funcțiunea;
- regimul maxim de înălțime;
- staționarea autovehiculelor;
- amenajarea incintei pentru a corespunde funcțiunii propuse;
- asigurarea spațiului verde minim;

Se dorește obținerea autorizației de construire.

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
 Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
 B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
 (Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

Indicatori urbanistici existenti:

UTR 34, Careul C5:

Suprafata teren= 7986 mp

Suprafete:

C1-Constructii administrative si social culturale: alimentatie publica, comert si cazare+terasa acoperita

Suprafata construita=758 mp

Suprafata construita desfasurata=758 mp

Regim de inaltime= Parter

C2- Constructii administrative si social culturale: cladire Beach Bar

Suprafata construita=23 mp

Suprafata construita desfasurata=23 mp

Regim de inaltime= Parter

C3- Constructii anexa: parcare cu 47 locuri si cai de acces

Suprafata construita=1177 mp

Suprafata construita desfasurata=1177 mp

POT existent= 24,51%

CUT existent= 0,24

Bilant teritorial:

	Reglementat	Existent
P.O.T S construita la sol	55%	24.51%
P.O.T cu proiectia la sol	70%	24.51%
Suprafata construita la sol	4392.3 mp	1958 mp
S construita cu proiectie	5 590.2 mp	1958 mp
C.U.T	4	0.24
Suprafata desfasurata	31.944 mp	1958 mp
Suprafata verde total	4 189.76 mp	-
Suprafata circulatii publice	1210.07 mp	-
Suprafata circulatii incinta	1 996.5 mp	-
Suprafata teren	7986 mp	7986.mp

*Indicatorii au fost calculati in raport cu terenul.

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

*In cazul cedarii suprafetei de teren aferente circulatiilor publice, se va suplimenta suprafata desfasurata cu echivalentul suprafetei cedate.

RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE SI AMPLASAREA CLADIRILOR

Terenul va respecta trama stradala conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013 si conform PUZ aprobat cu HCL nr. 36/2020.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil.

Regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective. In orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

Sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m
- b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului,
- c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor.

IMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30 cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul carosabil si pietonal in incinta se va face din circulatia privata de rang IV, respectiv pe latura nordica, cu deschidere de 183.96 ml si din circulatiile carosabile propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 36/2020: pe latura sudica, cu deschidere de 192.67 ml, profil prevazut avand 9m, din care 7,0 m carosabil, 2,0m pietonal (din ax 3,5 m carosabil si 1,0 m pietonal); central, cu deschiderea de 37,9 ml, profil prevazut avand 9m, din care 7,0 m carosabil, 2,0m pietonal (din ax 3,5 m carosabil si 1,0 m pietonal).

La intersecția dintre străzi aliniamentul se obține prin racordarea printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.0 metri pe străzi de cat. a II-a și de 3.0 metri pe străzi de categorie inferioară.

Parcare/garare/asigurarea numărului minim de locuri de parcare:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- Numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției cu respectarea HGR nr. 525/1996, H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020.
- Dimensionarea parcarilor se va face conform *Normativ pentru Proiectarea, Execuția și Exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme, Indicativ NP 24-97.*
- Se vor respecta:
 - NP 127/2009- *Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme*
 - NP 25-97-*Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme*
 - NP 051-2012-*Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap*
 - P118/1-2016 *Parcaje*

Pentru investiția propusă se vor asigura 312 locuri de parcare în interiorul parcelei.

3.4. ECHIPARE EDILITARA

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun dar și coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Reglementari Rețele Edilitare aferent prezentului PUD, conform legislației în vigoare.

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763
Utilitatile constructiei vor fi asigurate astfel:

-Lucrarile nu vor afecta vecinatatile si se vor realiza in incinta lotului

Alimentarea cu apă și canalizare:

- alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta a mun. Constanta;
- apele pluviale vor fi preluate prin rigole si canale de colectare ce vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare a Municipiului Constanta;
- evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera ;

Alimentarea cu energie electrică:

- Se va realiza racordarea la rețeaua existenta -Municipiul Constanta;

Alimentarea cu gaze naturale:

- Se va realiza racordarea la sistemul de distributie gaze naturale existent- Municipiul Constanta;

Telefonie:

- Se va realiza racordarea la rețeaua existenta a Municipiului Constanta;

Deseurile menajere se vor colecta selectiv in pubele ecologice in vederea ridicarii si evacuării de catre reprezentanti ai societăților specializate/autorizate in acest domeniu.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, astfel:

Se vor respecta:

- distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate in zonă conform normativelor în vigoare: Ordinul ANRE nr. 48/2008, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591:97 si Legea energiei electrice nr. 123/2012.
- distantelor prevăzute în HGR nr. 930/2005, SR 8591/1997, Legea 224/2015 (ANRSC) care modifică și completează Legea 241/2006 și anume minim 10,00 m stânga-dreapta distanța măsurată de la peretele exterior al aducțiunii (apeductului) de apă potabilă, numai în afara zonei de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă.
- Normele tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederile legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Ordinul nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
- SR 8591/1-97, respective Normativul privind proiectarea si executarea sistemelor centralizate alimentate cu energie termica- NP 058-02 (pentru rețele si puncte termice) aprobat de MTCT cu ordinul 931/02.07.2002 si NP 029-02 (pentru rețele termice cu conducte preizolate) aprobat prin ordinul nr. 940 din 02.07.2002.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvial va fi 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.

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

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Obtinere autorizatie de construire- ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe
Judetul Constanta, Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia,
B-dul Mamaia, nr. 564, (Lot 2- Lot 3/2) Lot 2- (Lot 2-Lot 4/2)-
(Lot 2-Lot 5/2)-(Lot 2-Lot 3/1/1)- (Lot 2-Lot 4/1)- (Lot 2-Lot 5/1), NC 252763, CF 252763

3.5. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

Se va respecta HCJC nr. 152 din 22.05.2013, Regulament privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta. Astfel, in accord cu cele mentionate mai sus, pentru realizarea noilor constructii, se va amenaja si intretine un spatiu verde de minim 30% din suprafata totala a terenului. Terenul liber ramas in afara circulatiilor si parcajelor va fi plantat cu 1 arbore /100 mp. Eventualul spatiu liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat.

Pe toata durata executiei si functionarii obiectivului se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Lege nr. 256/2006, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Normele de salubritate si iginizare ale Municipiului Bucuresti aprobate cu HCGMB NR.120/2010
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
- HGR nr.188/2002 pt aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, modificata si completata de HG 352/2005
- STAS 12574/1987 privind conditiile de calitatea aerului din zonele protejate
- Ord. nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului, cu modificari si completari ulterioare
- STAS 10009/2017 Acustica. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambient.
- HG nr. 321/2005, republicata, privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental
- HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot in mediu produs de echipamente destinate utilizarii in exterior cladirilor.
- Ordinul nr.119.88/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

4. CONCLUZII

Prin realizarea lucrarii se urmareste respectarea dreptului asupra proprietatii a beneficiarului si completarea fondului construit conform reglementarilor propuse in zona prin prezenta documentatie, respectand coeficientii urbanistici si configuratia arhitectural-urbanistica existenta in zona.

În concluzie, se solicita eliberarea avizelor în vederea întocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire - ansamblu rezidential.

Intocmit,

urb. Roxana Pana

urb. Sapunaru Delia

urb. Theodora Chirica

urb. Costin Nita

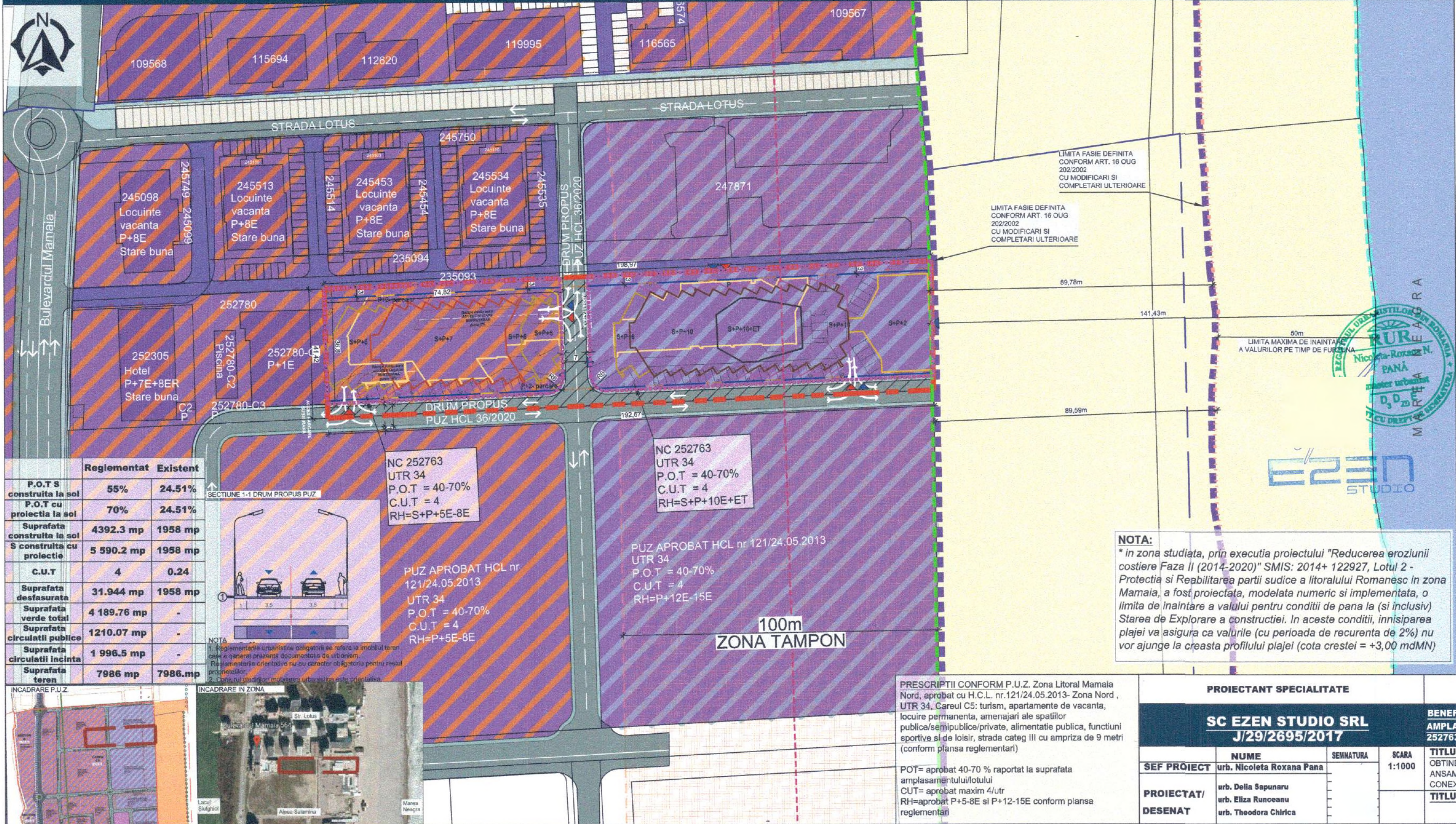
urb. Elena Olteanu

urb. Eliza Runceanu



PUD Obținere autorizatie de construire ansamblu rezidential cu parcaj si functiuni conexe

Statiunea Mamaia, Bvd Mamaia nr. 564, NC 252763, CF 252763, Judet Constanta



- ### LEGENDA
- LIMITE:**
- Limite de proprietate
 - - - Limita teren care a generat PUD
 - Limita teren dupa o eventuala cedare
 - - - Zona de protectie monumente istorice si situri arheologice
 - Limita teritoriului administrativ
 - Linia de coasta la 27.10.2021
 - Linia de țarm
 - Limita fasie definita conform art.16 OUG 202/2002 cu modificari si completari ulterioare
 - Limita maxima de inaintare a valurilor pe timp de furtuna

- ### RESTRICTII TEHNICE
- Edificabil maxim admis
 - 0.6 Retrageri minime obligatorii

- ### CIRCULATII SI SPATII PLANTATE
- Circulatii carosabile propuse prin PUZ HCL 36/2020
 - Circulatii pietonale propuse prin PUZ HCL 36/2020
 - Circulatii carosabile private
 - ▲ Acces auto
 - ▲ Acces pietonal
 - Loc parcare
 - ▨ Suprafata teren aferenta circulatiilor publice (S = 1210.07 mp)

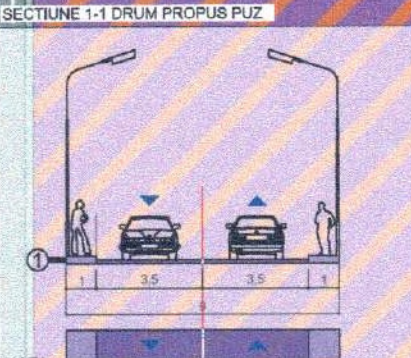
- ### ZONIFICARE FUNCTIONALA conf. PUZ aprobat HCL nr 121/24.05.2013
- Zona mixta cu functiuni turistice si locuire cu regim de inaltime P+5-8E
 - Zona mixta cu functiuni turistice, alimentatie publica, functiuni sportive si de loisir cu regim de inaltime P+12-15E
 - Plaja
 - Zona tampon

- ### REGIM DE INALTIME
- S - parcare
 - S+P
 - S+P+2E
 - S+P+5E
 - S+P+6E
 - S+P+7E
 - S+P+10E
 - S+P+10E+ET
 - Contur balconare

In cazul cedarii suprafetei de teren aferente circulatiilor publice, se va suplimenta suprafata desfasurata cu echivalentul suprafetei cedate

NOTA:
1. Pentru realizarea prezentei documentatii s-a folosit ridicarea topografica intocmita S.C.S.R.L. de Ing., din data ... 2022, copie conforma cu exemplarul din arhiva OCPI.

	Reglementat	Existent
P.O.T S construita la sol	55%	24.51%
P.O.T cu proiectia la sol	70%	24.51%
Suprafata construita la sol	4392.3 mp	1958 mp
S construita cu proiectie	5 590.2 mp	1958 mp
C.U.T	4	0.24
Suprafata desfasurata	31.944 mp	1958 mp
Suprafata verde totala	4 189.76 mp	-
Suprafata circulatii publice	1210.07 mp	-
Suprafata circulatii incinta	1 996.5 mp	-
Suprafata teren	7986 mp	7986 mp



NC 252763
UTR 34
P.O.T = 40-70%
C.U.T = 4
RH=S+P+5E-8E

PUZ APROBAT HCL nr 121/24.05.2013
UTR 34
P.O.T = 40-70%
C.U.T = 4
RH=P+5E-8E

NC 252763
UTR 34
P.O.T = 40-70%
C.U.T = 4
RH=S+P+10E+ET

PUZ APROBAT HCL nr 121/24.05.2013
UTR 34
P.O.T = 40-70%
C.U.T = 4
RH=P+12E-15E

100m
ZONA TAMPON

NOTA:
* in zona studiata, prin executia proiectului "Reducerea eroziunii costiere Faza II (2014-2020)" SMIS: 2014+ 122927, Lotul 2 - Protectia si Reabilitarea partii sudice a litoralului Romanesc in zona Mamaia, a fost proiectata, modelata numeric si implementata, o limita de inaintare a valului pentru conditii de pana la (si inclusiv) Starea de Explorare a constructiei. In aceste conditii, innisiparea plajei va asigura ca valurile (cu perioada de recurenta de 2%) nu vor ajunge la creasta profilului plajei (cota crestei = +3,00 mdMN)

PRESCRIPTII CONFORM P.U.Z. Zona Litoral Mamaia Nord, aprobat cu H.C.L. nr.121/24.05.2013- Zona Nord , UTR 34. Careul C5: turism, apartamente de vacanta, locuire permanenta, amenajari ale spatiilor publice/semipublice/private, alimentatie publica, functiuni sportive si de loisir, strada categeg III cu ampriza de 9 metri (conform planșa reglementari)

POT= aprobat 40-70 % raportat la suprafata amplasamentului/lotului
CUT= aprobat maxim 4/utr
RH=aprobat P+5-8E si P+12-15E conform planșa reglementari

PROIECTANT SPECIALITATE			REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
SC EZEN STUDIO SRL J/29/2695/2017			BENEFICIAR: GAMARO BLACK SEA SRL AMPLASAMENT: STATIUNEA MAMAIA, Bvd. Mamaia nr. 564, NC 252763, CF 252763, JUDET CONSTANTA.	
SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT:
	urb. Nicoleta Roxana Pana		1:1000	OBTINERE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU PARCARE SI FUNCTIUNI CONEXE
PROIECTAT/ DESENAT	urb. Delia Sapunaru urb. Eliza Runceanu urb. Theodora Chirca			TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
				PROIECT NR.: 70/2022 FAZA PUD PLANSA NR.: U 03

