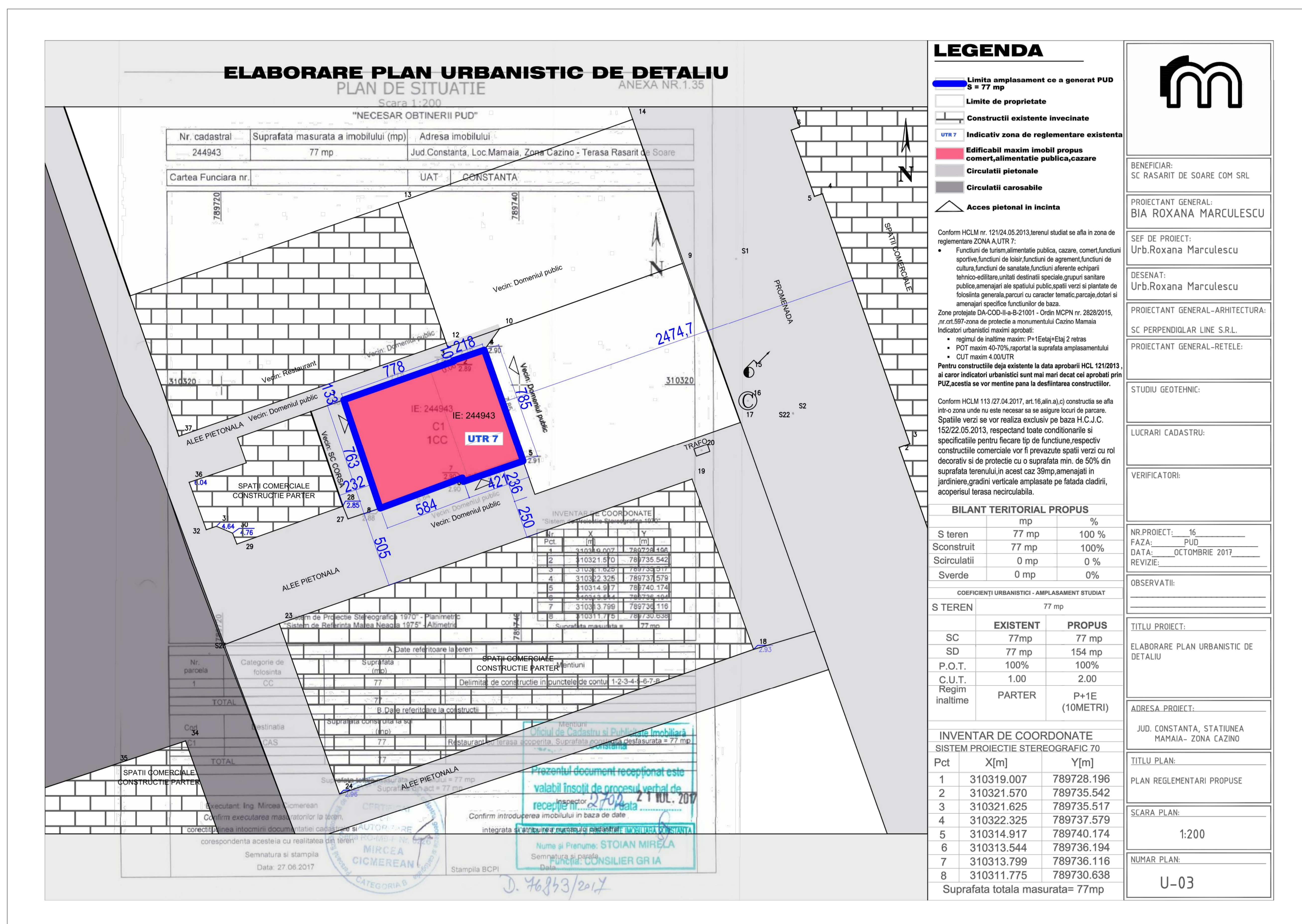


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU TERASA RASARIT DE SOARE,CAZINO, CONSTANTA

BENEFICIAR:SC RASARIT DE SOARE COM SRL

ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, IN PERIOADA 18.03.2021-02.04.2021

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.ro ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- **PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- **DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU email:arhitectroxanamarculescu@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 18.03.2021-02.04.2021(15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR 03.04.2021-13.04.2021 (10 ZILE CALENDARISTICE)

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU»

LOCALIZARE: STATIUNEA MAMAIA ,ZONA CAZINO, CONSTANȚA

BENEFICIARI: S.C. RASARIT DE SOARE COM S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2017

PROIECT NUMAR: 16/2017

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii planului de urbanism de detaliu pentru un imobil propus P+1E cu destinația de cazare, comerț și alimentație publică. Terenul pe care se realizează construcția are 77mp și se dorește extinderea construcției existente P și realizarea unei noi P+1E. Deoarece există o restricție de construire pentru imobilele din zona de protecție Cazino Mamaia, stabilită prin PUZ aprobat cu HCLM 121/24.05.2013, se realizează acest PUD.

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

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

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

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanta;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM 121/24.05.2013-Plan Urbanism Zonal Mamaia.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII,REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU » în suprafață de 77 mp, se află în **statiunea Mamaia, zona Casino**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

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

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de alimentație publică, cazare, servicii, agrement, sport și comerț. Vecinătățile sunt reprezentate de zone de servicii și comerț în regim de înălțime P-P+1E.

Amplasamentul este situat în stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa Rasarit de Soare. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Mamaia.

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

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

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

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține SC RASARIT DE SOARE COM SRL, conform actului de proprietate anexat.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabusire care să pericliteze stabilitatea construcțiilor.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de stadiul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, în condițiile unei stratificări practice uniforme și orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Recomandări:

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

2.5. CIRCULATII, PARCAJE

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

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

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

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este mediu spre bună. Imobilele din zonă sunt nou construite, dar calitatea materialelor folosite la construcția unora dintre ele nu este cea mai bună.

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

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

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

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

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

Proprietarii sunt obligați să asigure:

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

2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.10. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității construirii unui imobil cu funcțiunea de cazare, comerț și alimentație publică, cu regim de înălțime asemănător celor cu aceeași funcțiune din zona Cazino, respectiv P+1E. Pe teren există în prezent o construcție cu funcțiunea de comerț, alimentație publică, dar se dorește extinderea acesteia cu materiale și finisaje de calitate mai bună.

2.11. DISFUNCȚIONALITĂȚI

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

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

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

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

Articolul 1 – Definiție și scop

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

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.
- 4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea,pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte,sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

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

Articolul 4 – Utilizari admise

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

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

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

Articolul 6 – Utilizari interzise

- activitati de orice tip care sunt poluante,prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat
- functiuni industriale
- depozitare si vanzare en-gros
- depozitarea de materiale inflamabile sau toxice

- depozitarea de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deeurilor urbane
- statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente
- sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea mediului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local/national
- sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente

Articolul 7 – Parcelarea

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

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

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

Sunt considerate construibile doar parcelele cu pozibilitate de bransare la apa si curent electric.

Marimea minima a parcelei construibile este conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD, studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.Z.;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective,
- in orice alte cazuri cladirile se vor retrage de la aliniament pentru realizarea de spatii acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol;
- regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament;
- sunt admise depasiri ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii: terasele, balcoanele si bovindourile vor putea depasi limita retragerii de la aliniament cu maxim 1,2 metri; in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelei, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 metri fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime de minim 3,5 metri fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului; bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima exhalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

- regimul de construire in statiunea Mamaia este izolat
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil, in conditiile vecinatatilor cu proprietati private
- 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...), pentru fiecare tip de functiune din incinta imobilului.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

Articolul 11 - Circulatii si accese

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

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a),c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

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

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament;
- conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- **cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative albe, placari din placi lemn pentru exterior in culori deschise, complementare cu cele ale tencuielilor decorative si vopselelor lavabile, tamplarie PVC sau aluminiu gri, placari ceramice alb-bej pentru terasa inchisa, etc...);**
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperisuri tip terasa din materiale durabile, hidro si termoizolante;
- lucrarile de modificare a fatadelor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior albe, vopseluri lavabile pentru exterior, placari placi lemn pentru exterior in culori deschise, complementare cu cele ale tencuielilor decorative, goluri tamplarie gri cu ferestre opace ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- Volumetria propusa va fi aviza de Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului in faza Autorizatie de constructie.
- La faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare

realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă
- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța.

Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte învelitori impermeabile a suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pentru clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- 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, a cablurilor CATV sau a unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Articolul 17 – Parcaje

- Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a),c) construcția se află într-o zonă unde nu este necesar să se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

Articolul 18 – Spații libere și plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. 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, astfel:**

 - ⊖ construcțiile de alimentație publică, turism vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, la sol, sub formă de grădini verticale pe fațade sau pe terasele construcției, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - ⊖ lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;

- ⊖ lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
- ⊖ drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
- ⊖ orice alte lucrari legate de administrarea si gospodaria spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- spre spatiu public se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din gard viu,jardiniera(h maxim=30centimetri) sau plante in ghiveci
- pe laturile dinspre vecini nu vor fi amenajate imprejmuiri,in vederea crearii de culoare pietonale intre constructiile de la promenada Cazinoului Mamaia.

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

P.O.T. maxim = 70%

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

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

CUT maxim = 4,00

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

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT

DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr.78/2019.

La momentul actual pe teren exista o constructie parter ,cu terasa acoperita, avand $S_c=77mp$ si $S_{desfasurat}=77mp$,respectiv POT-100%,CUT-1,00.

Se propune o constructie cu parter si etaj, cu destinatia de alimentatie publica,comert si cazare , avand S_c maxim =77 mp, S_d maxim = 154mp.Sunt propusi indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 100% si C.U.T. maxim = 2,00.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	Situatie existenta	Situatie propusa
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	100%	100 %
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	1	2,00
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	P	<i>P+1E(10METRI)</i>
Suprafata construita	77mp	77MP
Suprafata desfasurata	77 mp	154MP

NOTA:

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

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- Nord: domeniul public – alee acces restaurante/terase
- Sud: domeniul public – alee acces spații comerciale
- Est: domeniul public; aleea de promenadă a stațiunii
- Vest: domeniul public – alee aprovizionare

Distanțe față de construcțiile vecine:

-la nord: constructia vecina existenta P spatiu alimentatie publica (Hmaxim aprox.7m) situata la o distanta de minim 1.33m fata de constructia proiectata,distanta reprezentata de o alee de acces domeniu public;

-la sud :constructia existenta parter spatiu alimentatie publica(Hmaxim aproximativ 5m) situata la o distanta de minim 4,86m,distanta reprezentata de o alee de acces domeniu public

-la est :terasa imobilului proiectat va fi la limita de proprietate, in vecinatatea promenadei statiunii Mamaia

-la vest :constructia vecina existenta P, spatiu comercial (Hmaxim aprox.3.50m),aflata la minim 2,32m,distanta reprezentata de o alee de acces domeniu public.

Se vor amenaja spatii plantate sub forma de jardiniere amplasate pe terasa,gradini verticale pe fatade si spatii verzi pe terasa necirculabila acoperis,in suprafata totala de 50% din teren,respectiv minim 39mp.Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat,fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine.

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

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

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ Mamaia la nivel de parcela.

Funcțiunile propuse de alimentatie publica si cazare sunt compatibile cu restul zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

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

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN DE SITUATIE

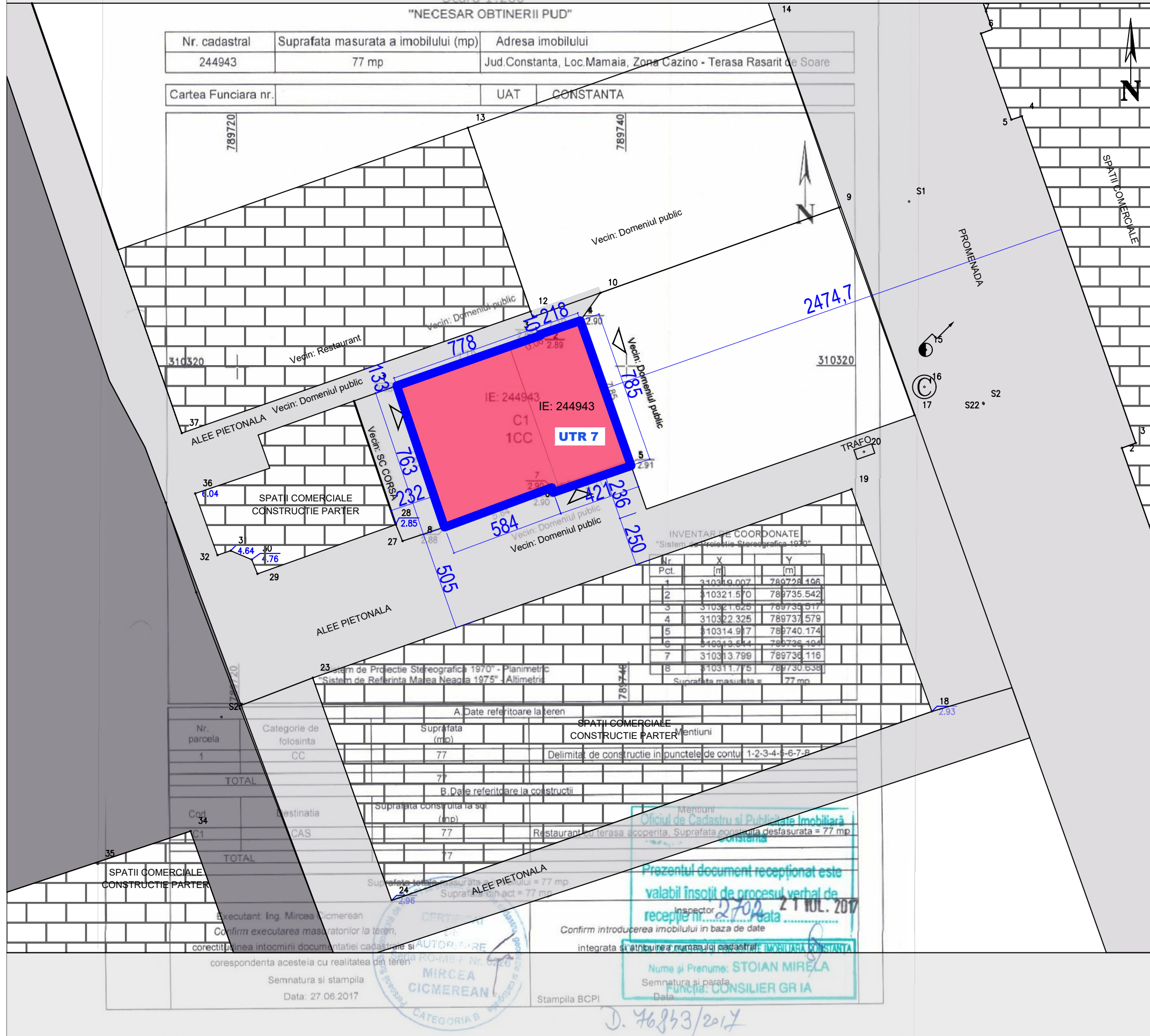
ANEXA NR.1.35

Scara 1:200

"NECESAR OBTINERII PUD"

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
244943	77 mp	Jud.Constanta, Loc.Mamaia, Zona Cazino - Terasa Rasarit de Soare

Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA
---------------------	-----	-----------



LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 77 mp
- Limite de proprietate
- Constructii existente invecinate
- UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta
- Edificabil maxim imobil propus comert,alimentatie publica,cazare
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Acces pietonal in incinta

Conform HCLM nr. 121/24.05.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZONA A,UTR 7:

- Funciuni de turism,alimentatie publica, cazare, comert,funciuni sportive,funciuni de loisir,funciuni de agrement,funciuni de cultura,funciuni de sanatate,funciuni aferente echiparii tehnico-edilitare,unitati destinate speciale,grupuri sanitare publice,amenajari ale spatiului public,spatii verzi si plantate de folosiinta generala,parcuri cu caracter tematic,parcaje,dotari si amenajari specifice functiunilor de baza.

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

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

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

Pentru constructiile deja existente la data aprobarii HCL 121/2013, ai caror indicatori urbanistici sunt mai mari decat cei aprobati prin PUZ,acestia se vor mentine pana la desfiintarea constructiilor.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a).c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare. Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru fiecare tip de functiune, respectiv constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50% din suprafata terenului,in acest caz 39mp,amenajati in jardiniere,gradini verticale amplasate pe fatada cladirii, acoperisul terasa necirculabila.

BILANT TERITORIAL PROPUIS

	mp	%
S teren	77 mp	100 %
S construit	77 mp	100%
Scirculatii	0 mp	0 %
Sverde	0 mp	0%

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	77 mp	
	EXISTENT	PROPUIS
SC	77mp	77 mp
SD	77 mp	154 mp
P.O.T.	100%	100%
C.U.T.	1.00	2.00
Regim inaltime	PARTER	P+1E (10METRI)

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM PROIECTIE STEREOGRAFIC 70

Pct	X[m]	Y[m]
1	310319.007	789728.196
2	310321.570	789735.542
3	310321.625	789735.517
4	310322.325	789737.579
5	310314.917	789740.174
6	310313.544	789736.194
7	310313.799	789736.116
8	310311.775	789730.638

Suprafata totala masurata= 77mp

BENEFICIAR:
SC RASARIT DE SOARE COM SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
SC PERPENDIQLAR LINE S.R.L.

PROIECTANT GENERAL-RETELE:
SC PERPENDIQLAR LINE S.R.L.

STUDIUL GEOTEHNIC:
SC PERPENDIQLAR LINE S.R.L.

LUCRARI CADASTRU:
SC PERPENDIQLAR LINE S.R.L.

VERIFICATORI:
SC PERPENDIQLAR LINE S.R.L.

OBSERVATII:
SC PERPENDIQLAR LINE S.R.L.

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
JUD. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA- ZONA CAZINO

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-03

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 2702/21 IUL. 2017

Inspector: *[Signature]*

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Nume si Prenume: STOIAN MIRELA
Semnatura si parafa
Funcia: CONSILIER GR IA

Executant Ing Mircea Cimercean
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectiile in intocmirea documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 27.06.2017

Stampila BCPI

D. 76853/2017