



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

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

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 30638/16.02.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 33720/2021, precum și avizul nr. 29460/15.02.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Dumitru Danielopolu Pia Maria, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



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

RAPORT

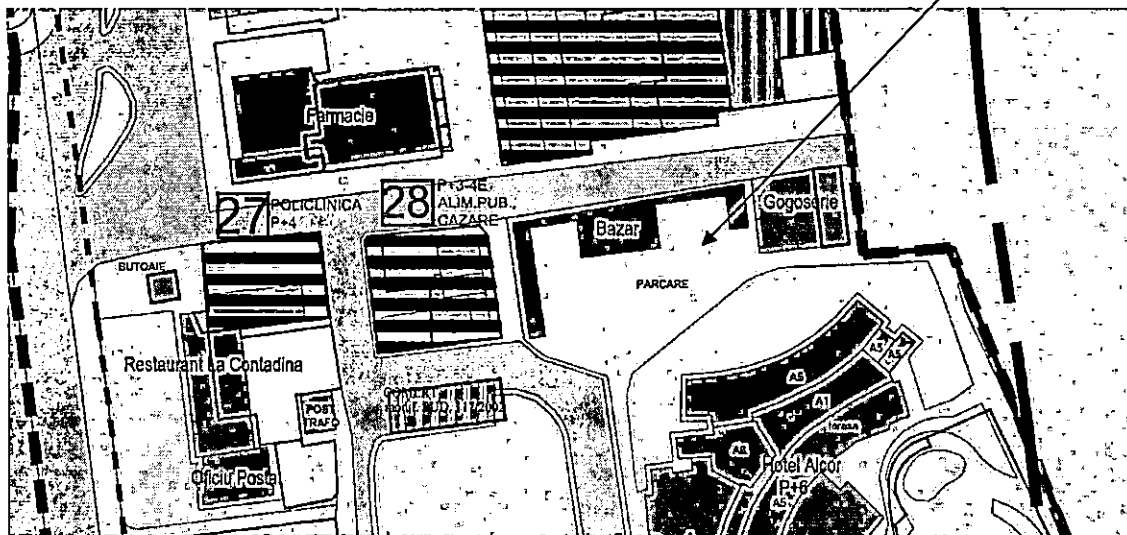
Nr. 33720/19.02.2021

Urmare solicitării nr. 103240/07.07.2020 adresată de Dumitru Danielopolu Pia Maria privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale, în baza documentației completată cu adresa nr. 138619/10.09.2020, consemnăm următoarele:

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

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



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

21. ZONA C - UTR 21

SUPRAFAȚA = 14,49HA

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

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

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

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

POT=90%, în cazurile menționate pe planul de Reglementari urbanistice și în tabelul anexa CUT maxim/UTR = 4.

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

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

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

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

BAZA LEGALĂ

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

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

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

Prevederile PUZ nu se modifică.

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

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică patru zone funcționale:

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

Adiacent acestora se află circulațiile pietonală și carosabilă publice.

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

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M1, M2

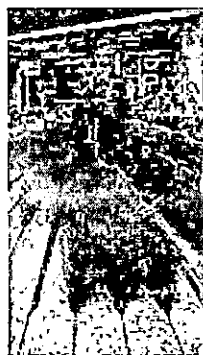
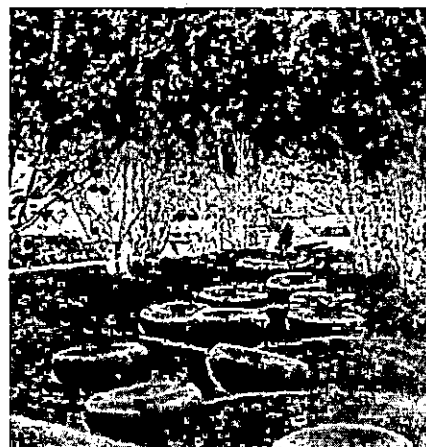
- turism: apart-hotel, hotel, pensiune, vilă turistică, agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- locuire: locuințe de vacanță, individuale, colective sau semicolective;
- administrative: sedii de firme, birouri.

V

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

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

Elemente de preluat din Ghid:



Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M2

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

V

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

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M2

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

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, carburanți;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- V**
- orice funcțiuni care nu sunt destinate publicului larg.

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

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

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

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

M1

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

M2

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor – raza de cca 40m;

- față de limita estică a parcelei, construcțiile vor retrage la nivelul parterului asigurând o distanță față de plață de minimum 10m;

- față de limita nordică a parcelei construcțiile se vor retrage cu minimum 10,0m față de cea mai apropiată fațadă a construcției restaurantului Estival.

V

- amplasamentul construcțiilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

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

M1, M2

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

V

- amplasamentul construcțiilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

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

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

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

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

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

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

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

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

- pentru zona M1:

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

- pentru zona M2:

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

- pentru zona V:

Nu e cazul.

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

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

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

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

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

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brăuri, cornișe, soclu);
 - utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
 - utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;
- De asemenea, se vor urmări:
- evitarea masivității la nivelul percepției pletonale, prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
 - folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
 - amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină puternică sau intermitentă de noapte, care să deranjeze turiștii.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

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

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

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

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

V

- a se urmări încadrarea în propunerile Ghidului de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în stațiunea Mamaia.

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

Se respectă reglementările H.C.J.C. 152/2013.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice pietonale;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops,

verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

M1, M2, V

- nu se vor realiza împrejuriri spre domeniul public;
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul-zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brânșamente, etc., sunt permise împrejuriri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim 2,5 metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

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

Zona M1, M2

P.O.T. maxim = 60%

Zona V

P.O.T. = 0

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

Zona M1, M2

C.U.T. maxim = 3.0

Zona V

C.U.T. = 0

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

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

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 4098/06.11.2018 (valabil până la 11.06.2021)
- Aviz de Oportunitate nr. 94950/16.07.2019
- Studiu geotehnic - parte scrisă
- Studiu de însorire - parte scrisă și desenată
- Studiu de circulație - parte scrisă și desenată

- Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate
- Studiu de fundamentare privind inserția de noi construcții - parte desenată
- studiu volumetric - simulare 3D - parte desenată
- Raportul informării și consultării publicului nr. 148180/29.09.2020

Avize :

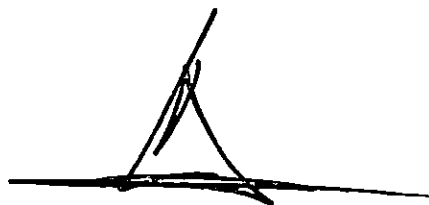
- RAJA nr. 1099/84930/30.09.2019
- ENEL nr. 276292290/16.08.2019
- RADET nr. B 12956/21.08.2019
- Engie nr. 314.237.666/09.08.2019
- Telekom nr. 1393/13.08.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6210/03.12.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1507 R/26.11.2019
- aviz Stat Major General nr. DT-6142/26.08.2019
- aviz Turism nr. 2/02.03.2020
- decizie CNZC nr. 3670/19.08.2020
- adresa DPC nr. R 57105/23.04.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 5186/22.11.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 11601 RP/24.02.2020

CONCLUZII

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

- oportunitatea intervenției este justificată în principal de Interesul privat al investitorului (construcțiile propuse cu funcțiuni de locuire, comerț, turism). În documentația prezentată nu au fost identificate și elemente care să justifice urmărirea oricărui motiv de interes public cu excepția amenajării zonei de spațiu verde în care sunt permise amenajări de loisir și comerț artizanal;
- prevederile Regulamentului local de urbanism nu reglementează posibilele intervenții privind dezmembrarea ori alipirea terenurilor din zona de studiu, caz în care PUZ-ul devine inaplicabil;
- pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus sesizări / observații prin care proprietarii imobilelor învecinate își exprimă dezacordul cu privire la prevederile documentației de urbanism, motivat de:
 - o supraaglomerarea zonei,
 - o afectarea căilor de acces la terenurile vecine, precum și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente construcțiilor vecine,
 - o desființarea parcării amenajate acum pe terenul inițiatorului PUZ care este utilizată de operatorii de turism din zonă,
 - o afectarea spațiilor verzi existente,
 - o regimul de înălțime propus care îngreunează vederea spre mare din unitățile de cazare învecinate.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 103240/07.07.2020 adresată de Dumitru Danielopolu PIA Maria cu domiciliul în baza documentației completată cu adresa nr. 138619/10.09.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

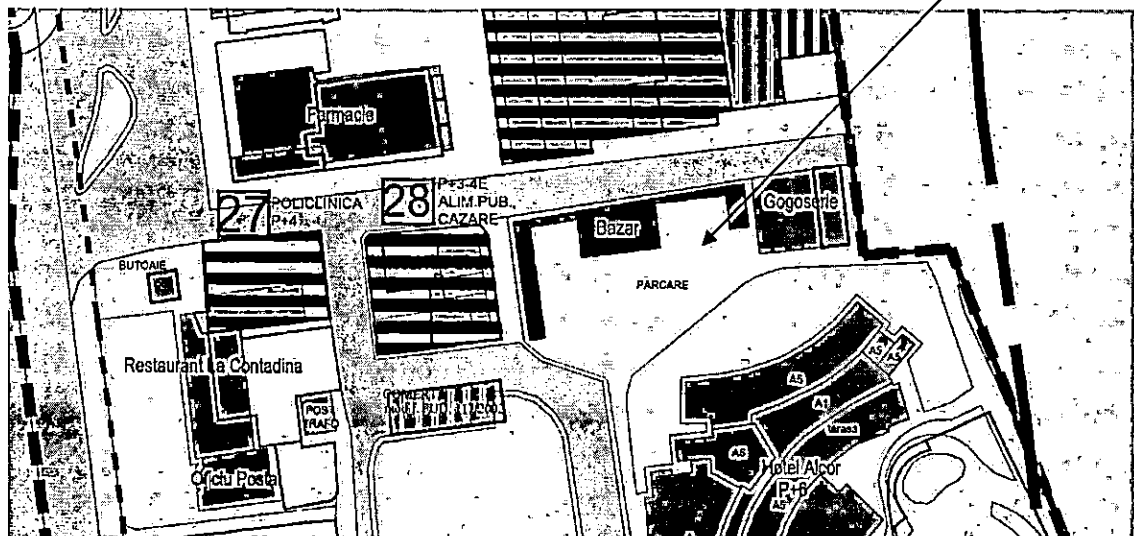
AVIZ

Nr. 29460 din 15.02.2021

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, delimitat de alei carosabile și limite cadastrale;
Inițiator: Dumitru Danielopolu PIA Maria
Proiectant: SC All Arhitectura SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în Stațiunea Mamaia, zona restaurant Estival, în suprafață de 318 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249016, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

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



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

21. ZONA C - UT R 21

SUPRAFATA = 14,49HA

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

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

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

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

POT=90%, in cazurile mentionate pe planul de Reglementari urbanistice si in tabelul anexa
CUT maxim/UTR = 4.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: circulatii pietonale (alei, platforme si amenajari, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentatie publica)

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

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

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

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

Accese pietonale - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Stationarea autovehiculelor - Se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018

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

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

- Spatii libere si spatii plantate publice/private - Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai puţin de suprafata stabilita prin HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbushti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanta.

- Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice ale acestora: nu este specificat

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe teritoriul studiat se identifică patru zone funcționale:

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

Adiacent acestora se află circulațiile pietonală și carosabilă publice.

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

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M1, M2

- turism: apart-hotel, hotel, pensiune, vilă turistică, agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- locuire: locuințe de vacanță, individuale, colective sau semicolective;
- administrative: sedii de firme, birouri.

V

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

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

Elemente de preluat din Ghid:



Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

M1, M2

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

V

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

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M2

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

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

V

- orice funcțiuni care nu sunt destinate publicului larg.

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

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

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

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

M1

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

M2

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor – raza de cca 40m;

- față de limita estică a parcelei, construcțiile vor retrage la nivelul parterului asigurând o distanță față de plajă de minimum 10m;

- față de limita nordică a parcelei construcțiile se vor retrage cu minimum 10.0m față de cea mai apropiată fațadă a construcției restaurantului Estival.

V

- amplasamentul construcțiilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

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

M1, M2

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

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

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

Față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însorirea proprie sau a vecinătăților.

V

- amplasamentul construcțiilor și amenajărilor se va studia prin P.U.D.

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

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

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

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

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

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

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

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

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

- pentru zona M1:

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

- pentru zona M2:

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

- pentru zona V:

Nu e cazul.

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

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

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

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

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

- utilizarea raportului plin/gol și a cotelor registrelor orizontale ale construcțiilor aflate în vecinătate (brâuri, cornișe, soclu);
- utilizarea acelorași materiale de finisaj și a aceleiași cromatici;
- utilizarea aceluiași stil arhitectural, al aceluiași limbaj de exprimare arhitecturală;
De asemenea, se vor urmări:
- evitarea masivității la nivelul percepției pietonale, prin propunerea de soluții pavilionare sau prin tratarea fațadei;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului;
- amplasarea firmelor și reclamelor, cu lumină puternică sau intermitentă de noapte, care să deranjeze turiștii.

Sunt interzise folosirea la exterior a:

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

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

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

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

V

a se urmări încadrarea în propunerile Ghidului de echipare și dezvoltare – infrastructura de turism în stațiunea Mămala.

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

Se respectă reglementările H.C.J.C. 152/2013.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;
- se va urmări amenajarea de spații deschise, sub forma de terase, portice, arcade, către circulațiile publice pietonale;
- pentru funcțiuni mixte se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6.

În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R. 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops,

verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

Art.14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

M1, M2, V

- nu se vor realiza împrejuriri spre domeniul public;
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul-zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, brânșamente, etc., sunt permise împrejuriri înalte, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi maxim 2,5 metri față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public.

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

Zona M1, M2

P.O.T. maxim = 60%

Zona V

P.O.T. = 0

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

Zona M1, M2

C.U.T. maxim = 3.0

Zona V

C.U.T. = 0

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.08.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de Informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;
- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu:
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții - parte scrisă;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi construcții în zona de studiu;
 - aviz CNZC;
 - desfășurare front stradal existent și propus;
 - simulare tridimensională;
- ❖ prevederile urbanistice propse prin PUZ pentru **zona de reglementare C** (terenuri aparținând domeniului municipiului Constanța) vor fi de spații verzi,

coroborate cu prevederile Ghidului de regenerare urbană a Stațiunii Mamaia, aferente zonei de studiu, ghid care poate fi consultat pe site-ul oficial al primăriei, accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-regenerare-urbana-mamaia.pdf?sfvrsn=4>.

❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține:

- edificabilul maxim permis, iar retragerile acestuia față de limitele de proprietate se vor cota și vor fi corelate cu prevederile RLU, în vederea realizării unei amenajări coerente;
- prospectele stradale ale circulațiilor publice adiacente zonei studiate, cu egalizarea amprizei acestora pe tot parcursul lor.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația analizată, cu condiția prezentării planșei cu sinteza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare, cu următoarele mențiuni:

- oportunitatea intervenției este justificată în principal de interesul privat al investitorului (construcțiile propuse cu funcțiuni de locuire, comerț, turism). În documentația prezentată nu au fost identificate și elemente care să justifice urmărirea oricărui motiv de interes public cu excepția amenajării zonei de spațiu verde în care sunt permise amenajări de loisir și comerț artizanal;
- prevederile Regulamentului local de urbanism nu reglementează posibilele intervenții privind dezmembrarea ori alipirea terenurilor din zona de studiu, caz în care PUZ-ul devine inaplicabil;
- pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus sesizări / observații prin care proprietarii imobilelor învecinate își exprimă dezacordul cu privire la prevederile documentației de urbanism, motivat de:
 - supraaglomerarea zonei,
 - afectarea căilor de acces la terenurile vecine, precum și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente construcțiilor vecine,
 - desființarea parcării amenajate acum pe terenul inițiatorului PUZ care este utilizată de operatorii de turism din zonă,
 - afectarea spațiilor verzi existente,
 - regimul de înălțime propus care îngreunează vederea spre mare din unitățile de cazare învecinate.

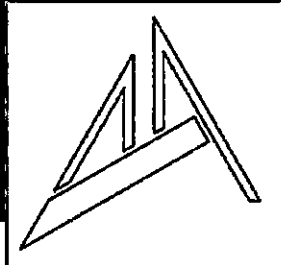
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 4098/06.11.2018, a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 11.06.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect șef,
arch. Dan Petre Leu





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

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM

PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR - ESTIVAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

A. ROLUL R.L.U.

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

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

B. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

Demisolul – este considerat nivelul cu cota pardoselii finite mai jos decât nivelul terenului amenajat (cota finită a trotuarului de gardă) cu cel mult jumătate din înălțimea lui. Nu se vor permite demisoluri cu înălțimea supaterana mai mare de 1.5 metri.

Locuințe unifamiliale (individuale) – clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință)

Locuințe semicolective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun.

Locuințe colective – clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE:

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

M1, M2

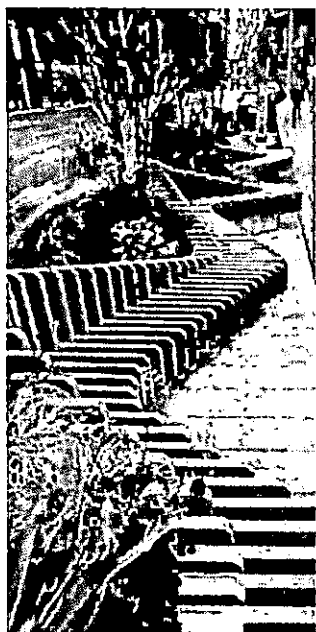
- turism: apart-hotel, hotel, pensiune, vilă turistică, agenții de turism;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul, galerii comerciale, spații comerciale alimentare și nealimentare, etc.;
- locuire: locuințe de vacanță, individuale, colective sau semicolective;
- administrative: sedii de firme, birouri.

V

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

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

Elemente de preluat din Ghid:



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

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

V

- orice funcțiuni care nu sunt destinate publicului larg.

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

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

Se consideră construibile terenurile cu minimum 3 metri deschidere la circulația publică sau la aleile de servitute. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

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

M1

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

M2

- retragerea fațadelor de la aliniamentul aleii pietonale din sud va fi variabilă, urmând o curbă aflată în relație de simetrie cu fațada hotelului Alcor – raza de cca 40m;

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

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

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

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

- pentru zona **M1**:

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

- pentru zona **M2**:

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

- pentru zona **V**:

Nu e cazul.

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

Nu se admite crearea de calcane prin diferență de regim de înălțime față de clădiri alăturate mai mari de 1,50 metri, atunci când acestea sunt în stare bună și se mențin sau au atins nivelul maxim admisibil în cadrul zonei.

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

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

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

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

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

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

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

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

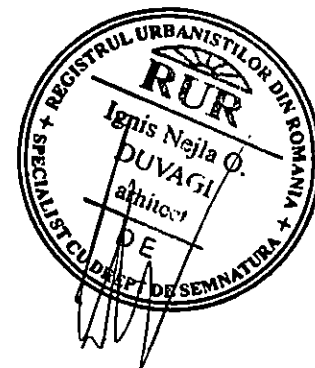
Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

Se respectă reglementările H.C.J.C. 152/2013.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore (unde este necesar acest lucru), se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice, sau pe domeniul public în perimetrul cel mai apropiat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- se va recurge la soluții de înverzire a fațadelor și teraselor precum și la dispunerea pe străzile mineralizate, pe trotuarele având peste 3,0 metri lățime, a jardinierelelor cu arbuști la intrarea în construcțiile publice și comerciale;

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

Elaborat: arh. Ignis Duvagi



PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. PENTRU MAMAIA, ZONA ALCOR – ESTIVAL

Investitor: Dumitru Danielopolu Pia Maria

Dupa aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

0	Lucrare	Perioada estimata de executie	Responsabil
1	Eventuale lucrări cadastrale de alipire/dezmembrare	08.2019 – 10.2020	Proprietarii parcelelor
2	Obtinere Certificat de Urbanism	11.2020 – 12.2020	Proprietarii parcelelor Primaria Municipiului Constanta
3	Obtinere avize solicitate prin C.U.	12.2019 – 01.2021	Proprietarii parcelelor Insitutii avizatoare
4	Obtinere autorizatie de construire	02.2021 – 05.2021	Proprietarii parcelelor Primaria Municipiului Constanta
5	Executarea lucrarilor de construire și recepția lucrarilor	06.2021 – 03.2025	Proprietarii parcelelor Antreprenorul lucrarilor de constructii
6	Bransarea la utilitati	03.2025 – 04.2025	Proprietarii parcelelor
7	Punerea în funcțiune a obiectivelor	05.2025	Proprietarii parcelelor

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitori. Nu sunt estimate lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.



Elaborat,
arh. Dezvagi Ignis-Nejla