



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 434/2020  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil alimentație publică și cazare,  
Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 3,  
investitor Manea Niculae Cezar

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 209504/21.10.2021
- avizul Arhitectului șef nr. 184643/16.09.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 209799/22.10.2021
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Manea Niculae Cezar înregistrată sub nr. 100068/30.06.2020, completată cu adresa nr. 146444/24.09.2020;

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

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 3, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, zona A.3, Stațiunea Mamaia - zona Cazino, terasa nr. 3, în suprafață de 345,19 mp (potrivit actelor de proprietate) și 345 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 224831, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Manea Niculae Cezar și Manea Cristina conform Rezoluției nr. 17664/17.07.2014 pronunțată de Oficiul național al registrului comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța în dosarul nr. 54971/15.07.2014.

**Art. 2** – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Manea Niculae Cezar, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 209504/21.10.2021

31

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil alimentație publică și cazare, Stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 3, investitor Manea Nicolae Cezar;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2670/30.07.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.09.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 50630/15.03.2021, avizul nr. 184643/16.09.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil alimentație publică și cazare, Stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 3, investitor Manea Nicolae Cezar.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Verigil Chitac*

r



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 100068/30.06.2020 adresată de Manea Nicolae Cezar cu domiciliul [REDACTED]

[REDACTED] în baza documentației completată sub nr. 146444/24.09.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 184643 din 16.09.2021**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil alimentație publică și cazare, Stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 3

Inițiator: Manea Nicolae Cezar

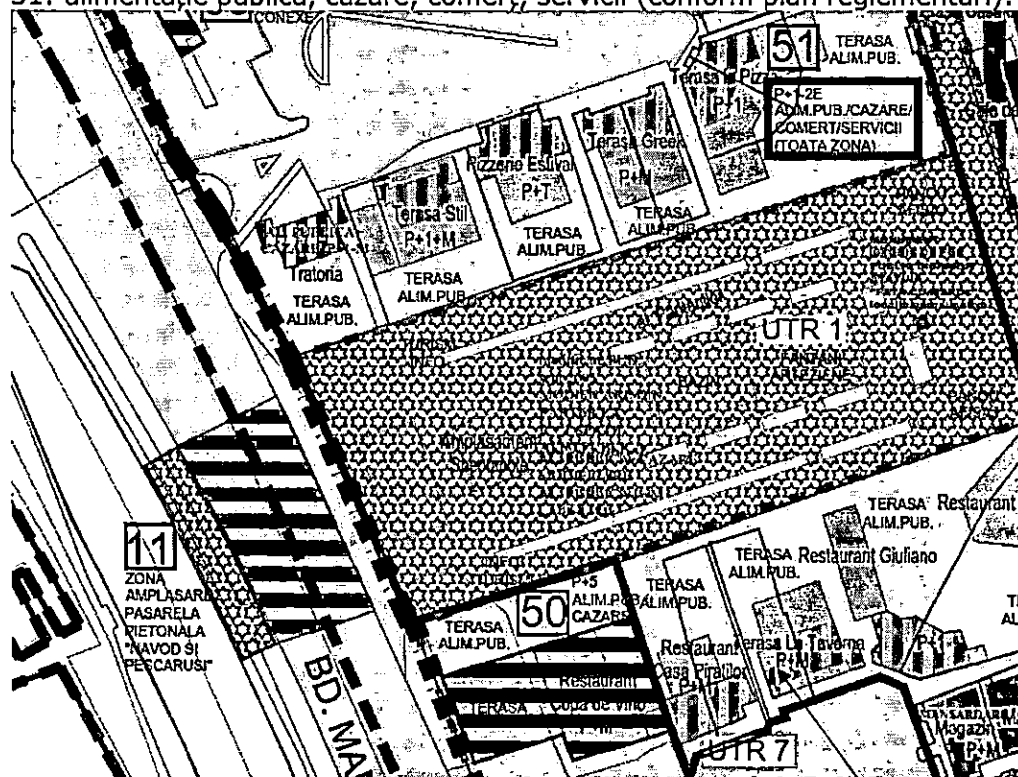
Proiectant: BIA Roxana Mărculescu

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, zona A.3, Stațiunea Mamaia - zona Casino, terasa nr. 3, în suprafață de 345,19 mp (potrivit actelor de proprietate) și 345 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 225000, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

#### Prevederi PUZ aprobate anterior:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona A, UTR7 PCT. 51: alimentație publică, cazare, comerț, servicii (conform plan reglementări):



Extras HCL nr. 121/2013 Planșa reglementări urbanistice

Localizare terasa 3

- UTILIZARI ADMISE :

- functiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping. Se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc. Apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective.
- functiuni pentru alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare
- functiuni de comert: comert alimentar, comert nealimentar, centru comercial de factura urbana, comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate
- functiuni sportive :terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza
- functiuni de loisir: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperite/descoperite
- functiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic
- functiuni de cultura: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograful, multiplex, teatru
- amenajari turistice pe malurile lacului Slutghiol/Lacul Slutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc)
- servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare
- functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii
- functiuni legate de culte: biserica
- lucrari de amenajare/ intretinere a malurilor/lacului Slutghiol
- marina, pasarela amplasate pe Marea Neagra
- functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente
- unitati cu destinatie speciala
- grupuri sanitare publice
- amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.
- spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate
- parcuri cu caracter thematic
- parcaje la sol si multietajate
- dotari si amenajari specifice functiunii de baza
- amplasarea de panouri publicitare
- functiunea admisa pentru fiecare parcela in parte, mentionata pe planul de Reglementari si in tabelul anexa aferent fiecarei zone, nu este exclusiva, fiind admisa modificarea sau completarea cu functiunile admise, enuntate mai sus.
- functiunile legate de culte(lacase de cult), sunt permise inclusiv in zonele mentionate pe planurile de Reglementari urbanistice, ca: functiuni mixte: spatii verzi, alei auto si pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii. Corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente. Amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente. Organizari de evenimente in perioada sezonului estival. Sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament si tabele anexate.

- **UTILIZARI INTERZISE:** activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local. Sunt interzise orice amenajari care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** 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. De asemenea in cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizatiei de construire incadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, in valorile maxim admise, atat pe lotul dezmembrat, dar si prin raportare la suprafata parcelei inaintea dezmembrarii si suprafetele totale construite insumate cu suprafetele propuse spre construire. Reparcelare in sensul prezentului regulament reprezinta operatiunile care au ca rezultat o alta impartire a mai multor loturi de teren invecinat, loturile rezultante avand destinatii si/sau forme diferite decat erau acestea la momentul initial. Reparcelarea se realizeaza prin alipirea si dezlipirea mai multor parcele de teren invecinate, indiferent daca acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune impartiri a terenului in loturi construibile si asigurarea suprafetelor necesare echipamentelor de folosinta comuna si obiectivelor de utilitate publica. Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcelele. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii. Marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public. Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective. In orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusive demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament. Sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii: a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m; b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului; c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** 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 cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile

construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA:** pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

- **CIRCULATII SI ACCESE**

- **Accese carosabile:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numarul și configurația acceselor prevăzute anterior se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stănjănită circulația publică.

- **Accese pietonale:** autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin acces pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigura realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă, cu condiția pastrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament; b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare. Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament, HGR.nr.525/1996, H.C.L.M.nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93. Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte. Va fi încurajată amenajarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- **NECESARUL DE PARCAJE**

- Locuințe / Apartament de vacanță

- Locuințe individuale: două locuri de parcare
- Locuințe colective/apartamente de vacanță : 1loc de parcare/ apartament cu suprafață max.100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu suprafață max.150mp, 3 locuri de parcare/ apartament cu suprafață max.200mp

- Funcțiuni de turism conform HGR 525/1996

- Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică: în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

- Functiuni comerciale
  - Se va asigura 1 loc de parcare/35mp suprafata utila functiune comerciala
  - Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.
- Functiuni de alimentatie publica
  - Se va asigura 1 loc de parcare/30mp suprafata utila alimentatie publica
  - Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.
  - Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- Functiuni de cultura conform HGR 525/1996
- Expozitii, targuri: se va asigura 1 loc de parcare/ 50 mp suprafata de expunere.
- Celelalte functiuni: se va asigura 1 loc de parcare/10 – 20 de locuri
- Functiuni de sanatate conform HGR 525/1996
  - Se va asigura cate 1 loc de parcare/4 persoane angajate, plus un spor de 10%.
- Functiuni sportive HGR 525/1996
  - Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura cate 1 loc de parcare/ 5-20 de locuri.
- Celelalte functiuni: se va asigura cate 1 loc de parcare/ 30 de locuri.
- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: P+1-2E RETRAS**, conform plan reglementari zona A, pct. 51 .
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere. In conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale. Este permisa realizarea de demisoluri. In sensul prezentului regulament, intelesul termenilor subsol, demisol este acela cuprins in glosarul anexat. In cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras. In statlunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament. Pentru toate cladirile inalte propuse, se va mentiona in Certificatul De Urbanism, ca pentru eliberarea Autorizatiei De Construire este obligatorie obtinerea avizului Ministerului Afacerilor Interne. Conform avizului Ministerului Afacerilor Interne, inaltimea maxima a cladirilor, in zona A si Zona B, este limitata la 50m. Conform avizului Ministerului Apararii Nationale, inaltimea maxima a cladirilor, in cele doua zona restrictonate marcate pe plansele de Reglementari urbanistice, este limitata la 39m, calculata de la nivelul marii. Pentru amplasarea/instalarea de antene, echipamente de radiotelecomunicatii sau alte instalatii care ar putea depasi cumulativ, regimul de inaltime al cladirilor propuse a se realiza in cele doua zone restrictionate MAPN, se va solicita avizul Statului Major General.
- **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. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:** 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. Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la



nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural. 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. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

- 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. costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- Realizarea de retele edilitare: retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (Internet, televiziune), precum si cele noi vor fi reamplasate/amplasate in subteran. retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran. extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind inasa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatii publice: amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica. Vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata statiunii. Mobilierul urban amplasat in spatiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana a intregii statiuni.

- Spatii private: Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese,

- In spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise: amplasarea panourilor publicitare; constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente; organizari de evenimente in perioada sezonului estival

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI: imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci; In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT max = 40 – 70 %

- in cazul tuturor cladirilor existente, nemarcate ca propuneri pe plansa de Reglementari urbanistice, procentul de ocupare al terenului se mentine; in cazul propunerilor marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este 40-70%; in cazurile speciale marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al

terenului este 90% ; in cazurile speciale din zona adiacenta promenadei situate la limita plajei, marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabele anexa, procentul de ocupare al terenului este 100% ; in cazurile parcajelor multietajate marcate ca atare pe plansa de Reglementari urbanistice si in tabelele anexa, procentul de ocupare al terenului este 100%.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT max = 4 / UTR

- Coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de inaltime specificat si procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafata UTR.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### Articolul 4 – Utilizari admise

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

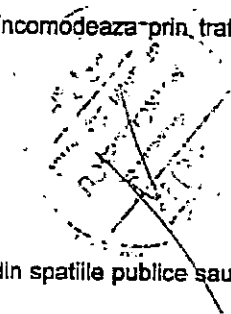
### Articolul 6 – Utilizari interzise

- 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 deseurilor urbane
- statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente
- sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea 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 supraterane 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;
- spre aliniamentul terenului din zona de promenada Cazino Mamaia etajul 2 va fi retras minim 4 metri fata de limita edificabilului etajului inferior, respectiv minim 7 metri de la limita aliniamentului;
- cota inferioara a elementelor constructive la terase, balcoane sau bovindouri 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 echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

- regimul de construire propus este cuplat pe toata lungimea laturii constructiei cu terasa 4, si retras la celelalte laturi, la fel cum este si in prezent;
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei astfel: pe partea laterala unde se invecineaza cu alea de acces minim 2 metri, pe limita laterala cu terasa 4 construite la limita de proprietate si la limita posterioara cu domeniul public retragerea va fi de minim 70 centimetri;
- fatadele laterale trebuie sa prezinte la nivelul parterului zone vitrate, iar la etajele 1, 2 goluri de fatada cu respectarea servitutii de vedere a Codului Civil;
- terasele circulabile propuse, amenajate la mai putin de doi metri de limitele laterale ale parcelei vor avea pe margine spatii verzi necirculabile pentru respectarea servitutii de vedere fata de vecini, conform Cod Civil;
- 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.).

**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 clădire dacă suprafața acestora nu depășește POT și 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 - Circulații și accese**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute
- configurația și numărul accesurilor se determină de regulă conform HGR 925/1996
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației specifice de construire, eliberate de administratorul acestora
- se va asigura accesul la parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere
- autorizarea construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

#### Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a),c) construcția se afla într-o zonă unde nu este necesar să se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

#### Articolul 13 – Înălțimea maximă a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv P+1-2E ( $H_{\max} = 13$  metri);
- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoji și demisol. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale;
- este permisă realizarea de demisoluri, înțelesul demisolului fiind definit în glosarul de termeni afrent PUZ Mamaia;
- este interzisă mansardarea clădirilor.

#### Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament;
- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

#### Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje, având ca finisaje: tencuiele decorative în diferite nuanțe de alb, balustrade metalice de culoare gri deschis, tamplărie PVC cu geam termopan de culoare gri deschis, pavaje și pardoseli exterioare de culoare alb sau gri deschis
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperisuri tip terasă din materiale durabile, hidro și termoizolante;
- lucrările de modificare a fațadelor se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuiele decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, placări ceramice pentru exterior, gâuri cu ferestre opace ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- Volumetria construcției propuse va fi avizată în faza DTAC de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
  - o piese scrise:
    - memoriu tehnic arhitectura și celelalte 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
    - o 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)
  - o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
  - o 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
  - o 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
  - o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
    - firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizarea rutieră nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

#### 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 asfaltarilor, 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 burfelor 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 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;
  - lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
  - drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
  - orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

#### Articolul 19 – Imprejmuiri

- spre spațiu public se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din gard viu, jădiniere (h maxim=30centimetri) sau plante în ghiveci
- pe laturile dinspre vecini nu vor fi amenajate imprejmuiri, în vederea creării de culoare pietonale între construcțiile 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 și descoperite și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.*

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

**CUT maxim = 4,00**

*Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolurile clădirii se iau în calculul ADC.*

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

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri:
  - prelungirea valabilității avizelor privind alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și telefonizare,
  - avizul emis de Comisia de circulație și planul anexă acestuia,
  - partea desenată a studiului de însorire;
- ❖ va fi prezentată o altă propunere de volumetrie cu tratarea tuturor fațadelor ca și fațade tratate arhitectural (cu respectarea condițiilor impuse prin avizul Direcției județene pentru cultură emis sub nr. 3262/U/24.12.2019), cu majorarea suprafețelor vitrate spre circulațiile perimetrare terenului studiat și fără depășirea edificabilului cu balcoane, bovindouri sau console; se va corela volumetria propusă cu cele aprobate anterior pentru terenurile adiacente Piațetei Cazinoului, conform HCL nr. 245/2018, HCL nr. 363/2018 și HCL nr. 393/2019;
- ❖ la articolul **Aspectul exterior al clădirilor** din Memoriul general vor fi precizate elemente prin care va fi securizată volumetria propusă, precum și obligația ca la faza PAC volumetria să fie avizată de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului;
- ❖ la articolul **Amplasarea lădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor** din Memoriul general vor fi prezentate distanțele construcției propuse față de limitele de proprietate. Totodată, valoarea retragerilor din partea scrisă va fi corelată cu cea reprezentată în planșa reglementări urbanistice;
- ❖ în planșa **Reglementări urbanistice** vor fi reprezentate **lizibil** cotele retragerii edificabilului propus față de limitele terenului;
- ❖ ulterior completării documentației, 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.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.08.2021** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu condiția prezentării unei revizii a documentației în care să se regăsească modificări aduse în urma observațiilor referitoare la următoarele:

- documentația prezentată nu respectă prevederile Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000, respectiv: - partea scrisă - structura memoriului - nu sunt detaliate reglementările aplicabile strict parcelei reglementate, parcelarea nu face obiectul PUD prezentat, nu este stabilit procentul minim de spații verzi asigurate la sol, nu sunt stabilite permisivitățile și constrângerile urbanistice aplicabile terenului studiat în ceea ce privește volumele și amenajările propuse, nu sunt precizate concluziile avizelor obținute (de la Direcția județeană pentru cultură sau de la urilități),

- partea desenată cuprinde planuri greu lizibile;

- procentul de ocupare propus (70%) este egal cu valoarea maximă admisă de prevederile PUZ în vigoare, aprobat prin HCL nr. 121/2013 (40-70%), în contextul în care Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precizează:

- în anexa 1 faptul că imobilele pentru turism se vor planta în zone nepoluate, bogat plantate,
- în anexa 6 faptul că pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD 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 PUD.  
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD 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. 2670/30.07.2019, a cărei valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.01.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape that resembles a triangle or a peak, with a horizontal line underneath it.



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

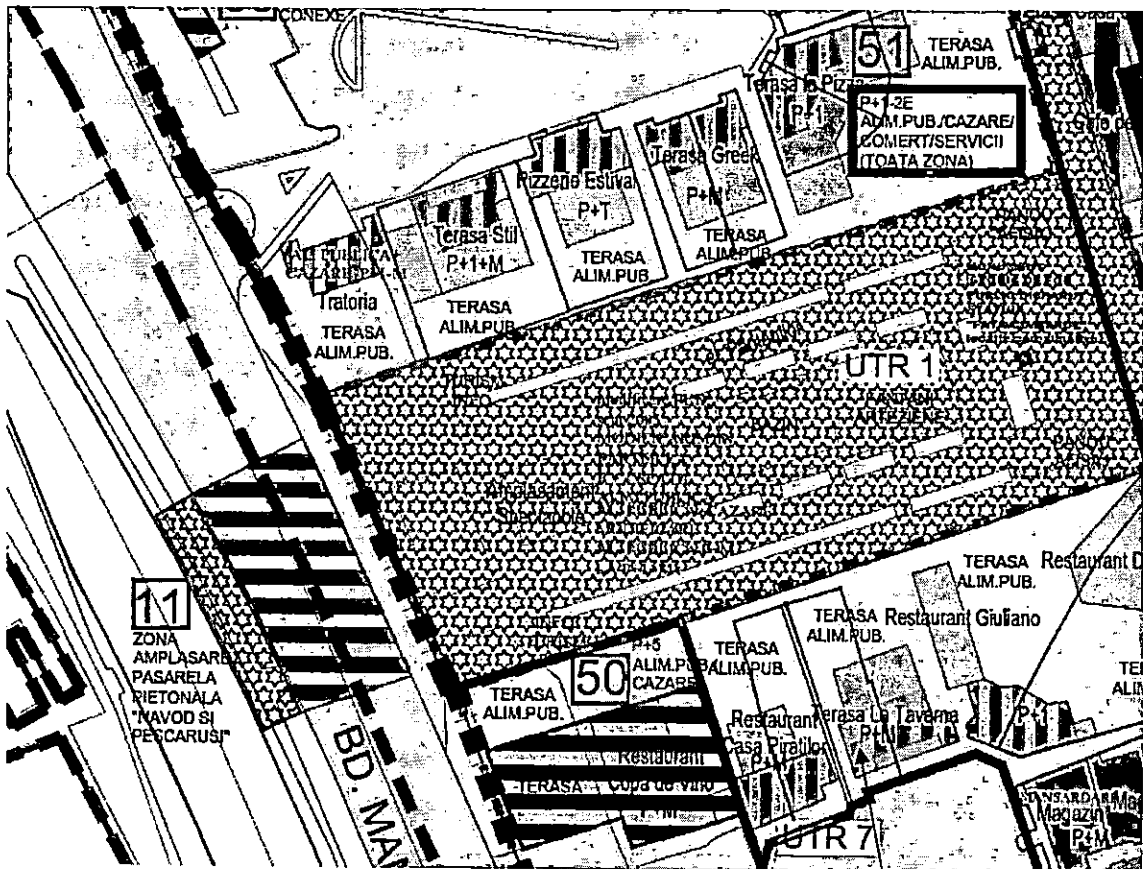
**RAPORT**  
Nr. 209799/22.10.2021

Urmare solicitării nr. 100068/30.06.2020 adresată de Manea Niculae Cezar, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire imobil alimentație publică și cazare, Stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 3, în baza documentației completată sub nr. 146444/24.09.2020, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, zona A.3, Stațiunea Mamaia - zona Casino, terasa nr. 3, în suprafață de 345,19 mp (potrivit actelor de proprietate) și 345 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 225000, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Manea Niculae Cezar și Manea Cristina conform Rezoluției nr. 17664/17.07.2014 pronunțată de Oficiul național al registrului comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța în dosarul nr. 54971/15.07.2014.

#### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, terenul este situat în zona A, UTR7, PCT. 51: alimentație publică, cazare, comerț, servicii (conform plan reglementări):



Extras HCL nr. 121/2013 Planșa reglementări urbanistice

Localizare terasa 3



## BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2670/30.07.2019, (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.01.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), 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 consultării a fost înregistrat sub nr. 29897/15.02.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 15.02.2021 – 02.03.2021). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

A fost emisă o notificare către proprietarul limitrof terenului studiat identificat conform declarației nr. 27092/10.02.2021.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații referitoare la prevederile PUD.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 50630/15.03.2021.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 100765/02.07.2020 conform răspunsului formulat în data de 21.07.2020.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

### 3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 2670/2019.

La momentul actual pe teren există o construcție parter și pod circulabil având  $S_c=73\text{mp}$  și  $S_{desfășurat}=73\text{mp}$ , respectiv POT-22%, CUT-0,22. Construcția existentă va fi desființată în vederea edificării construcției noi.

Se propune o construcție cu parter și două etaje, cu destinația de alimentație publică și cazare, având  $S_c$  maxim = 241,5mp,  $S_d$  maxim = 690mp. Sunt propuși indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 70% și C.U.T. maxim = 2,0.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	Situație existentă	Situație propusă
POT (suprafața construită /suprafața terenului)	22%	70 %
CUT (suprafața desfășurată / suprafața terenului)	0,22	2,0
Regim de înălțime - $H_{max}$ (nr. niveluri / metri)	P+pod circulabil	P+1+ETAJ 2 ce va fi retras cu minim 4m față de limita edificabilului maxim al etajului 1 spre limita de proprietate cu Promenada Cazino Mamaia, pe toată lungimea acestei fațade
Suprafața construită	73 mp restaurant	241,5mp(70%)
Suprafața desfășurată	73mp	690mp

NOTA:

**NOTA:**

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

Se vor amenaja spatii plantate la sol, spatii verzi sub forma de jardiniere amplasate pe terasa de la parter si spatii verzi pe terasa necirculabila acoperis, in suprafata totala de 50% din teren, respectiv 172.5mp. din care 37mp la sol. 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.**

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D, perspective, desfășurări, fațade - 2 variante

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 2670/30.07.2019 (valabil până la 12.01.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul Informării și consultării publicului nr. 50630/15.03.2021

Avize :

- aviz RAJA nr. 1439/114537/14.11.2019
- aviz ENEL nr. 280579123/26.09.2019
- aviz Engle nr. 314.411.557/11.10.2019
- aviz RADET nr. B 16264/27.09.2019
- aviz RCS&RDS nr. 10210/15.10.2019
- aviz Telekom nr. 1672/20.09.2019
- aviz Comisia de circulație nr. 907/12.12.2019
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 4680 R/ 10.04.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 3262/Z/24.12.2019
- aviz Stat major general nr. DT/9764/19.12.2019
- aviz Ministerul Turismului nr. 19/06.01.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4182/13.09.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 9961 RP/20.09.2019.

**CONCLUZII**

Se inaltează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire imobil alimentație publică și cazare, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 4, investitor Simca Dor SRL, în condițiile prezentării unei revizii a documentației în care să se regăsească modificări aduse în urma observațiilor CT.ATU referitoare la următoarele:

- documentația prezentată nu respectă prevederile Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000, respectiv:
  - partea scrisă - structura memoriului - nu sunt detaliate reglementările aplicabile strict parcelei reglementate, parcelarea nu face obiectul PUD

prezentat, nu este stabilit procentul minim de spații verzi asigurate la sol, nu sunt stabilite permisivitățile și constrângerile urbanistice aplicabile terenului studiat în ceea ce privește volumele și amenajările propuse, nu sunt precizate concluziile avizelor obținute (de la Direcția județeană pentru cultură sau de la urilități),

- partea desenată cuprinde planuri greu lizibile;

- procentul de ocupare propus (70%) este egal cu valoarea maximă admisă de prevederile PUZ în vigoare, aprobat prin HCL nr. 121/2013 (40-70%), în contextul în care Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, precizează:

- o în anexa 1 faptul că imobilele pentru turism se vor planta în zone nepoluate, bogat plantate,
- o în anexa 6 faptul că pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat



# 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+2RETRAS cu destinația de cazare și alimentație publică. Terenul pe care se realizează construcția are 345mp și se dorește desființarea construcției existente P+POD CIRCULABIL și realizarea unei noi P+1E+2RETRAS. 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 actualizate și prin Normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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

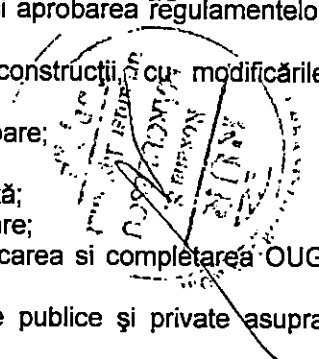
- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- 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 Constanța;
- 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 «PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E ALIMENTAȚIE PUBLICA SI CAZARE» în suprafață de 345mp, 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 zona mixta, cu funcțiuni de alimentație publică, cazare, servicii, agrement, sport și comerț. Amplasamentul este situat în stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 3. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Mamaia.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de servicii și comerț în regim de înălțime P-P+1E.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nordică a stațiunii Mamaia, mai exact în zona Casino.

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 destinații speciale, grupuri sanitare publice, amenajări ale spațiului public, spații verzi și plantate de foșiiinta 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.crf.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 lui Manea Nicolae Cezar și Manea Cristina, 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 însemnate 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 viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea  $U_k = 29$  m/s, căreia 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 prabușire 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 statul 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 și zonele urbane pietonale 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

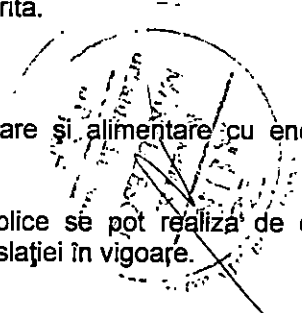
În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este mediu spre bună. Imobilele din zonă sunt nou construite, dar calitatea materialelor folosite la construcția unora dintre ele nu este cea mai bună.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință alimentație publică și este în prezent ocupat de o construcție P+pod circulabil, o anexă parter și o terasă descoperită.

#### **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 (2<sup>A</sup>) 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. OPȚIUNILE POPULAȚIEI**

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității construirii unui imobil cu funcțiunea de cazare și alimentație publică, cu regim de înălțime asemănător celor cu aceeași funcțiune din zona Cazino, respectiv P+1E+2RETRAS. Pe teren există în prezent o construcție cu funcțiunea de alimentație publică, dar se dorește desființarea acesteia și edificarea unei noi, construită 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. Constanța și ale P.U.D. ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor 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 Casino Mamaia.

#### Articolul 4 – Utilizari admise

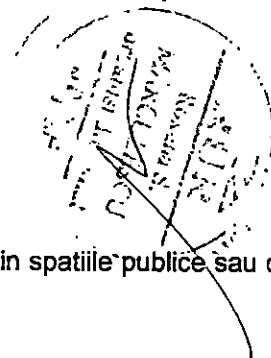
- o Functiuni de turism, inclusiv turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent,
- o apartamente de vacanta, locuinte permanente, individuale si colective,
- o alimentatie publica,
- o comert,
- o functiuni sportive,
- o functiuni de loisir,
- o functiuni de agrement,
- o functiuni de cultura,
- o functiuni legate de culte,
- o functiuni de sanatate,
- o functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare,
- o unitati destinatii speciale,
- o grupuri sanitare publice,
- o amenajari ale spatiului public,
- o spatii verzi si plantate de folosiinta generala,
- o parcuri cu caracter tematic,
- o parcaje la sol si supraetajate,
- o dotari si amenajari specifice functiunilor de baza,
- o 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 re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- statii de intretinere auto
- spalatorii chimice
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente





- sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea 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 supraterane 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;
- spre aliniamentul terenului din zona de promenada Cazino Mamaia etajul 2 va fi retras minim 4 metri fata de limita edificabilului etajului inferior, respectiv minim 7 metri de la limita aliniamentului;
- cota inferioara a elementelor constructive la terase, balcoane sau bovindouri 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 echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

- regimul de construire propus este cuplat pe toata lungimea laturii constructiei cu terasa 4, si retras la celelalte laturi, la fel cum este si in prezent;
- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei astfel: pe partea laterala unde se invecineaza cu alea de acces minim 2 metri, pe limita laterala cu terasa 4 construite la limita de proprietate si la limita posterioara cu domeniul public retragerea va fi de minim 70 centimetri;
- fatadele laterale trebuie sa prezinte la nivelul parterului zone vitrate, iar la etajele 1, 2 goluri de fatada cu respectarea servitutii de vedere a Codului Civil;
- terasele circulabile propuse, amenajate la mai putin de doi metri de limitele laterale ale parcelei vor avea pe margine spatii verzi necirculabile pentru respectarea servitutii de vedere fata de vecini, conform Cod Civil;
- 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.).

#### 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 în vigoare;

#### Articolul 11 - Circulații și accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute
- configurația și numărul accesurilor se determină de regulă conform HGR 925/1996
- orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației specifice de construire, eliberate de administratorul acestora
- se va asigura accesul la parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere
- autorizarea construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

#### Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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 13 – Înălțimea maximă a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv P+1-2E ( $H_{\max} = 13$  metri);
- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale;
- este permisă realizarea de demisoluri, înțelesul demisolului fiind definit în glosarul de termeni afrent PUZ Mamaia;
- este interzisă mansardarea clădirilor.

#### Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu condiționari și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament;
- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

#### Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje, având ca finisaje: tencuieli decorative în diferite nuanțe de alb, balustrade metalice de culoare gri deschis, tamplarie PVC cu geam termopan de culoare gri deschis, pavaje și pardoseli exterioare de culoare alb sau gri deschis
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperisuri tip terasă din materiale durabile, hidro și termoizolante;
- lucrările de modificare a fatadelor se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, placări ceramice pentru exterior, goluri cu ferestre opace ce respectă servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă
- Volumetria construcției propuse va fi avizată în faza DTAC de către Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației 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
  - o 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)
- o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- o 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
- o 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
- o 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.

#### 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 gășii;
- 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:
  - o 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 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:
  - o lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;

- o lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
- o drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
- o orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea 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, jardiniere (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. 2670/2019.

La momentul actual pe teren exista o constructie parter si pod circulabil avand  $S_c=73mp$  si  $S_{desfasurata}=73mp$ , respectiv POT-22%, CUT-0,22. Constructia existenta va fi desfiintata in vederea edificarii constructiei noi.

Se propune o constructie cu parter si doua etaje, cu destinatia de alimentatie publica si cazare, avand  $S_c$  maxim = 241,5mp,  $S_d$  maxim = 690mp. Sunt propusi indicatorii urbanistici P.O.T. maxim = 70% si C.U.T. maxim = 2,0.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	Situatie existenta	Situatie propusa
<b>POT</b> (suprafata construita /suprafata terenului)	22%	<b>70 %</b>
<b>CUT</b> (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,22	<b>2,0</b>
Regim de inaltime - $H_{max}$ (nr. niveluri / metri)	P+pod circulabil	<i>P+1+ETAJ 2 ce va fi retras cu minim 4m fata de limita edificabilului maxim al etajului 1 spre limita de proprietate cu Promenada Cazino Mamaia, pe toata lungimea acestei fatade</i>
Suprafata construita	73 mp restaurant	241,5mp(70%)
Suprafata desfasurata	73mp	690mp

#### **NOTA:**

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

Se vor amenaja spatii plantate la sol, spatii verzi sub forma de jardiniere amplasate pe terasa de la parter, si spatii verzi pe terasa necirculabila acoperis, in suprafata totala de 50% din teren, respectiv 172,5mp, din

care 37mp la sol.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 alimentare publica si cazare sunt compatibile cu restul zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața 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





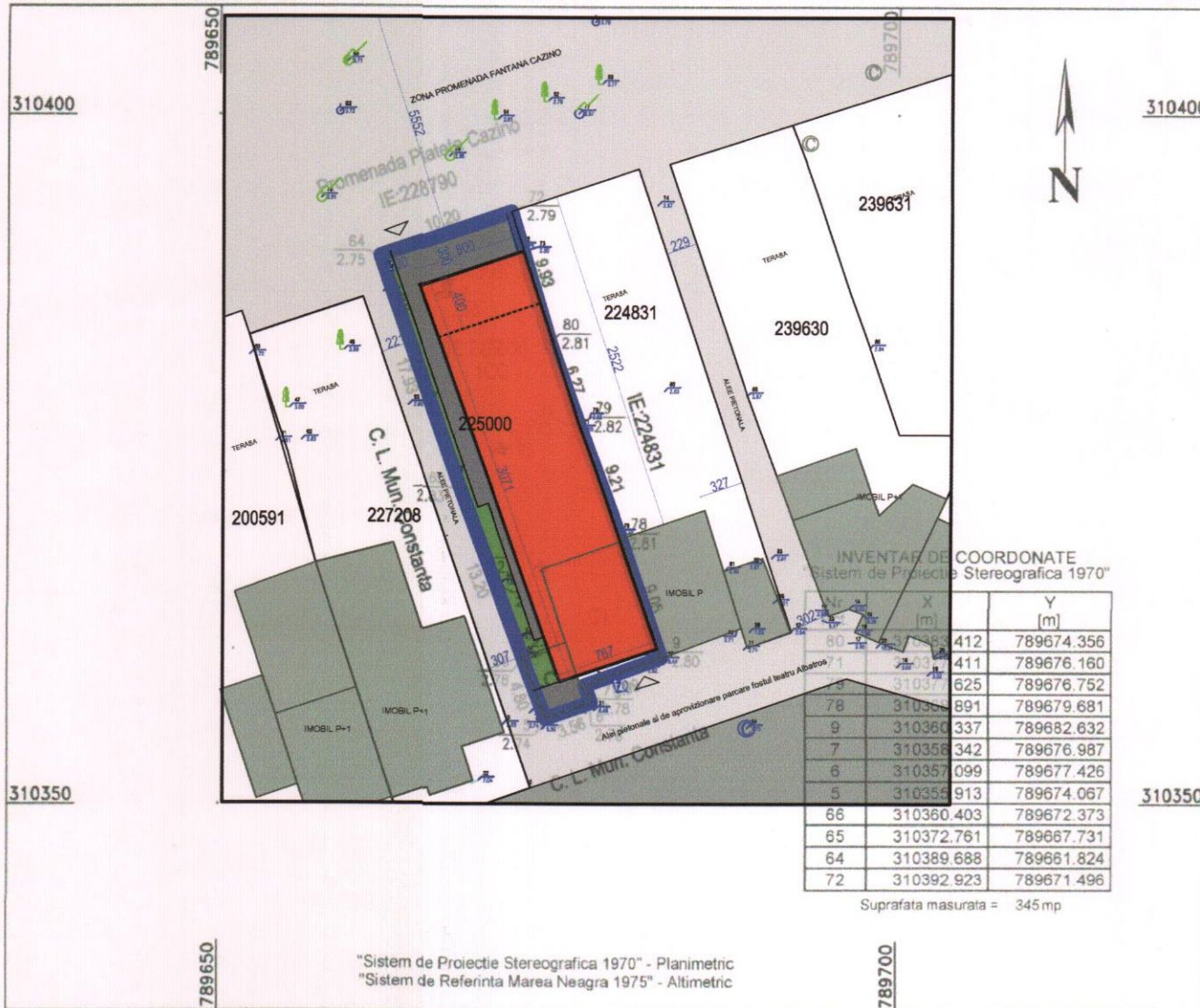
# PLAN DE SITUATIE

ANEXA NR.1.35

Scara 1:200  
"NECESAR ELABORARE PUD"

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
225000	345 mp	Jud. Constanta, Statiunea Mamaia, Zona A3- Zona Casino Sud, Terasa Nr.3

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



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	345	Teren delimitat de zidurile constructiilor intre punctele de contur 78-9-7-6-5-66; 66-65-64-72 neimprejmuit, 72-80-71-79-78 gard de lemn.
TOTAL		345	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	57	Spatiu comercial P+M, fara certificat de performanta energetica
C2	CA	16	Anexa - Grupuri sanitare, parter, fara certificat de performanta energetica.
TOTAL		74	

Suprafata totala masurata a imobilului = 345 mp  
Suprafata din act = 345 mp

Executant: Ing. Mircea Cimerean  
Confirm executarea masuratorilor si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale corespunzatoare cu realitatea din teren.  
Semnatura si stampila:  
Data: 23.09.2019

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
PRO-MB-F Nr. 0226  
MIRCEA CIMEREAN  
CATEGORIA B

Prezentul document receptionat este valabil insoziti de procesul verbal de receptie nr. 4623 / data 16-10-2019

Inspector: **BUHOCIU CARMEN**  
Data: 16-10-2019  
Functia: **CONSILIER GR. IA**

Stampila BCPI

## LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S =345 mp
  - Limite de proprietate
  - Constructii existente invecinate
  - UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta
  - Limita edificabil maxim propus alimentatie publica si cazare
  - Limita edificabil maxim propus etaj 2 imobil studiat
  - Spatii verzi propuse la sol
  - Circulatii pietonale propuse in incinta
  - 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:

- Funcțiuni de turism, alimentatie publica, cazare, comert, functiuni sportive, functiuni de loisir, functiuni de agrement, functiuni de cultura, functiuni de sanatate, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, unitati destinate speciale, grupuri sanitare publice, amenajari ale spatiului public, spatii verzi si plante de folosinta 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. crt.597-zona de protectie a monumentului Casino 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

Conform HCLM nr. 127/04.2017, 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 functie, 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 172,5mp, din care minim 37mp la nivelul solului si restul pe terase, balcoane.

Spre aliniamentul terenului din zona de promenada Casino Mamaia etajul 2 va fi retras minim 4metri fata de limita edificabilului etajului inferior, respectiv minim 5,8metri de la limita aliniamentului.

Terasele circulabile propuse, balcoanele amenajate la mai putin de doi metri de limitele laterale ale parcelei vor avea pe margine spatii verzi necirculabile pentru respectarea servitiului de vedere fata de vecini, conform Cod Civil.

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 184643/16.09.2019  
ARHITECT ȘEF

### INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	345mp	
	EXISTENT	PROBUS
Sparter/Sproiectie la sol	73 mp	241,5mp
Sterasa descoperita restaurant	250 mp	-mp
Sverde la sol/Sverde total	4mp	37mp
SD	73mp	690mp
P.O.T.	22%	70%
C.U.T.	0.22	2,0
Regim inaltime	P+pod circulabil	P+1E+2 retras(12metri)

### BILANT TERITORIAL PROBUS

	mp	%
S total teren	345mp	100 %
Sconstruit	241,5mp	70%
Scirculatii, parcaje	66,5mp	19,3%
Sverde	37mp	10,7%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:  
MANEA NICULAE CEZAR  
MANEA CRISTINA

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 13  
FAZA: PUD  
DATA: 2019  
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA:  
TERASA 3, ZONA CAZINO, CONSTANTA

TITLU PLAN:  
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:  
1:500

NUMAR PLAN:  
U-03