

M
A
R
E

VERIFICATOR		CERINTA A1,A2		REF. VERIF. NR..... /.....	
BENEFICIAR: SC EDILSERVIS SRL		TITLU: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE ADRESA: CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA- ZONA CAZINO, TERASA 7,TERASA 8		DATA: 2018	
PROIECTANT: SC EAST ATELIER SRL		NR.PROIECT: 42/2018		SPECIALITATEA: CTII BETON ARMAT	
CONSTANTA		OBIECT:		SCARA: 1:2000	
SEF PROIECT	Arh.R.Marculescu	DENUMIRE PLANSA: PLAN INCADRARE		FAZA: PUD	
OP.CAD.	Arh.R.Marculescu	NUMAR PLANSA: U-01		REVIZIA NR.: -	
PROIECTAT	Arh.R.Marculescu	INLOCUIESTE		TOTAL	

CONFORM CU ORIGINALA
DIN ARHIVA OCPI CONSTANTA



LEGENDA

Limite si parcelar PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:300
 Plan topografic pentru zona "Elaborare plan urbanistic de detaliu"
 Constructii existente in vedinta - IE 204224
 Statii in zona de reglementare existenta

- Functiuni existente**
- Limita imobil existent P+M alimentare publica
 - Limita terasa acoperita alimentare publica
 - Spatii verzi existente
 - Circulatii pietonale existente 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:

- Functiuni de turism, alimentare 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 spatului public, spatii verzi si plantati 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 Cazino Mamaia

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

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

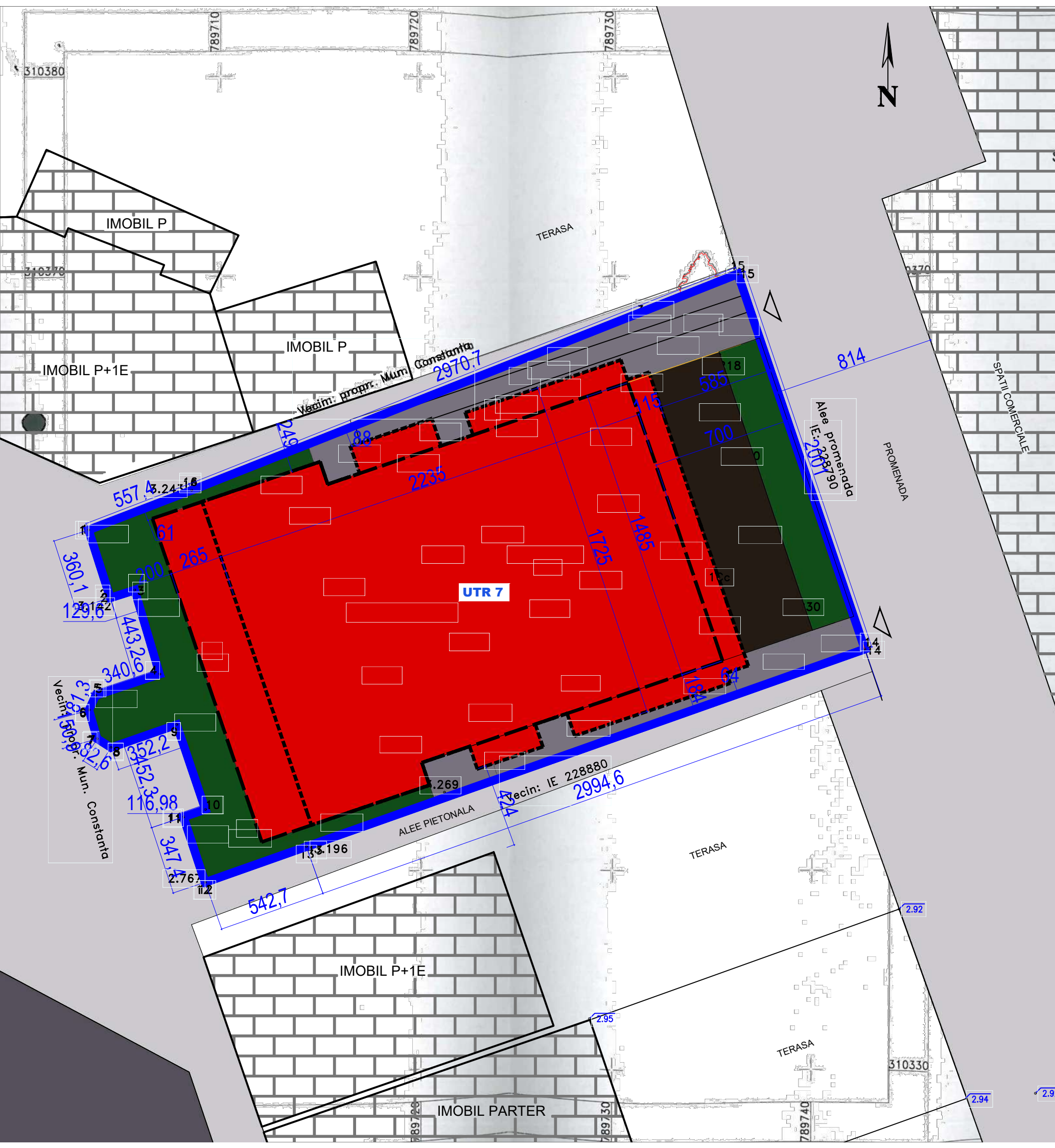
Conform HCLM 113 /27.04.2017, art. 16, alin.a), c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT	
S TEREN	680,39 mp
EXISTENT	
Sparter/Sproiectie la sol	125 mp
Sterasa restaurant	147,15 mp
Sverde la sol/Sverde total	21mp
SD	232 mp constructii+147,15mp terasa
P.O.T.	40 %
C.U.T.	0,56
Regim inaltime	P+M

Nr. Pct.	LEGENDA	Coordonate punct de cotatur	Sistem de referinta: Marea Neagra 1975	Coordonate punct de cotatur	Sistem de proiectie: Stereo 1970	Coordonate punct de cotatur	Coordonate punct de cotatur
1	Limita imobil	310357.220	789704.524	3.601	310353.826	789704.524	1.296
2	Limita constructii	310354.220	789705.759	4.432	310349.971	789707.018	3.406
3	Cote de nivel	310348.897	789703.786	0.813	310348.158		
4	Copac	310346.706			310346.264		
5	Canalizare	310347.420			310347.420		
6	Stalpi emn	310343.135			310342.751		
7		310339.452			310341.260		
8		310351.237			310370.191		
9		310359.256			310359.256		

CERINTA A1,A2		
TITLU: PLAN URBANISTIC DE DI ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE		
ADRESA: CONSTANTA, STATIUNEA MAMAILA - ZONA CAZINO, TERASA 7, TERASA 8		DATA: 2018
NR.PROIECT:	42/2018	SPECIALITATEA: CTII BETON ARMAT
OBIECT:		SCARA: 1:200
DENUMIRE PLANS:	PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE	FAZA: PUD
NUMAR PLANS:	U-02	REVIZIA NR.:
INLOCUIESTE		TOTAL

SEF PROIECT	Arh.R.Marculescu
OP.CAD.	Arh.R.Marculescu
PROIECTAT	Arh.R.Marculescu



LEGENDA

Limite si parcelar PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:200
 Plan topografic propus pentru "Elaborare plan urbanistic de detaliu"
 UAT Constanta - IE 204224
 Statia Mamaia, Zona A - Zona Bazino, Terasa nr. 7 si Terasa nr. 8

- Functiuni propuse**
- Limita edificabil maxim propus parter alimentatie publica,cazare
 - Limita edificabil maxim propus etaj 1 imobil studiat
 - Limita edificabil maxim propus etaj 2 imobil studiat
 - Limita edificabil propus terasa alimentatie publica
 - 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:

- Functiuni de turism,alimentatie publica, cazare, comerț,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 plantate de folosiinta generala,parcuri cu caracter tematic,parcage,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 Cazino Mamaia

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

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

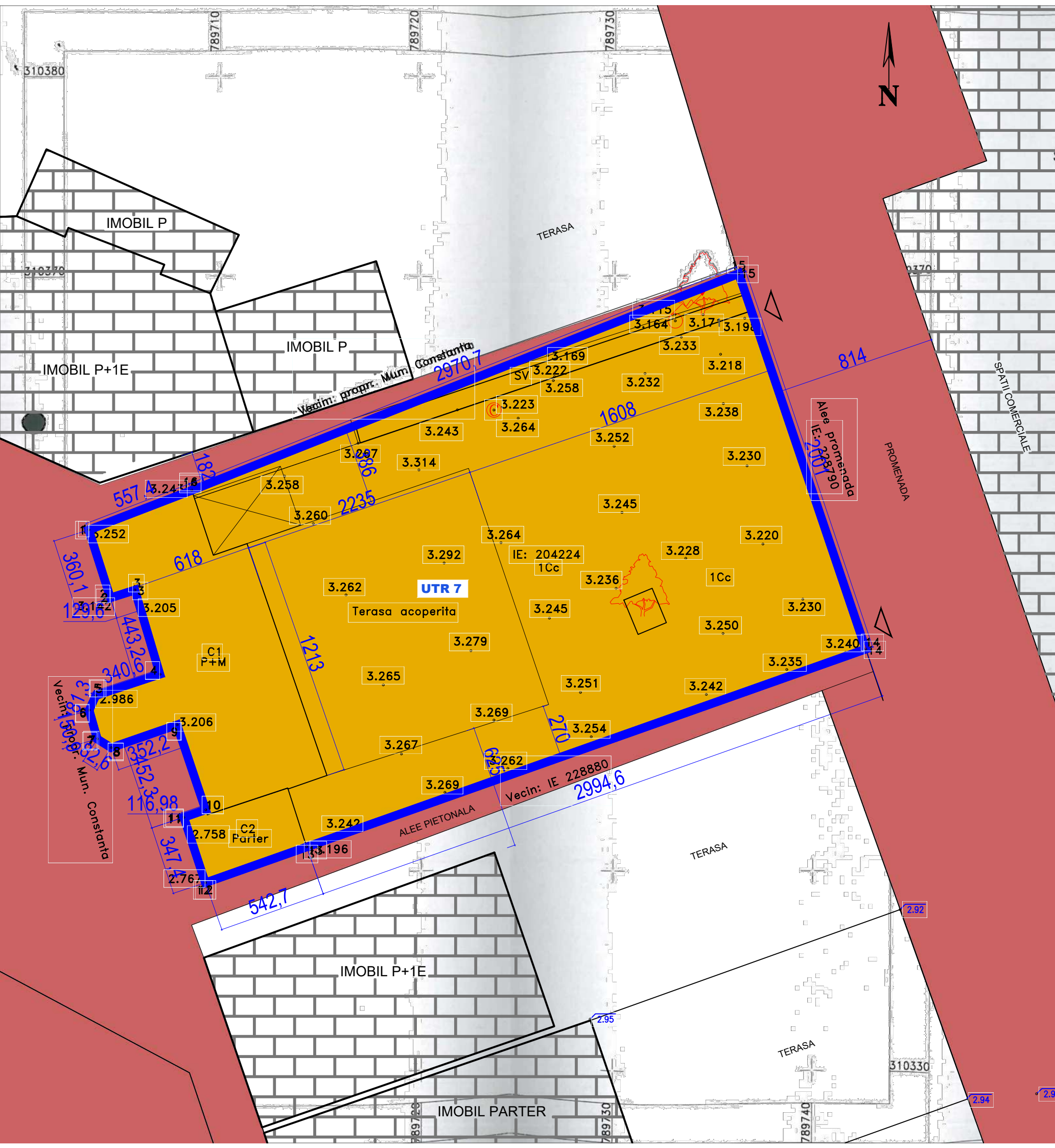
Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a),c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare. Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru fiecare tip de functiune, respectiv constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50% din suprafata terenului, in acest caz 340mp, din care 122mp la nivelul solului si restul pe terase, balcoane.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	EXISTENT	PROPOS
	680,39 mp	
Sparter/Sproiectie la sol	125 mp	382/402mp
Sterase restaurant	147,15 mp	74mp
Sverde la sol/Sverde total	21mp	122mp/340mp
SD	232 mp constructie+147,15mp terasa	115mp constructie propusa+74mp terasa
P.O.T.	40 %	70%
C.U.T.	0,56	1,8
Regim inaltime	P+M	P+1E+2 RETRAS(13metri)

Nr. Pct.	LEGENDA	Coordonate punct de contur	Sistem de referinta: Marea Neagra 1975	laturi
1	Limita imobil	310357.23	Sistem de proiectie: Stereo 1970	D(i,i+1)
2	Limita constructii	310353.828	Suprafata imobilului: S=4680 mp	3.601
3	Cote de nivel	310354.220		1.296
4	Copac	310349.971		4.432
5	Canalizare	310348.897		3.406
6	Stalpi lemn	310348.158		0.813
7		310346.706		
8		310346.264		
9		310347.420		
10		310343.135		
11		310342.751		
12		310339.452		
13		310341.260		
14		310351.237		
		310370.191		
		310359.256		

CERINTA A1,A2		REF. VERIF Receptional
TITLU: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE		
ADRESA: CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA - ZONA CAZINO, TERASA 7,TERASA 8		Data: 85226/17-07-2018
NR.PROIECT:	42/2018	SPECIALITATEA: CTII BETON ARMAT
OBIECT:		SCARA: 1:200
DENUMIRE PLANSĂ:	PLAN REGLEMENTARI PROPUSE	FAZA: PUD
OP.CAD.	Arh.R.Marculescu	REVIZIA NR.:
PROIECTAT	Arh.R.Marculescu	TOTAL

SEF PROIECT	Arh.R.Marculescu
OP.CAD.	Arh.R.Marculescu
PROIECTAT	Arh.R.Marculescu



LEGENDA

Limite si parcelar

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:2000

Plan topografic pentru proiectarea "Elaborare plan urbanistic de detaliu"

Construcții existente învecinate

Statia de tramvai Mamaia, Zona 4 - Zona Casino, Terasa nr. 7 si Terasa nr. 8

Regim juridic

Terenuri proprietate privata apartinand persoanelor fizice sau juridice

Terenuri proprietate publica de interes local

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

- Funcțiuni de turism, alimentație publică, cazare, comerț, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, unități destinate speciale, grupuri sanitare publice, amenajări ale spațiului public, spații verzi și plantate de foșiinta generala, parcuri cu caracter tematic, parcaje, dotari si amenajari specifice funcțiunilor 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 aprobatii:

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

Conform HCLM 113 /27.04.2017, art:16,alin.a),c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	EXISTENT
680,39 mp	
Sparter/Sproiectie la sol	125 mp
Sterasa restaurant	147,15 mp
Sverde la sol/Sverde total	21mp
SD	232 mp constructie+147,15mp terasa
P.O.T.	40 %
C.U.T.	0,56
Regim inaltime	P+M

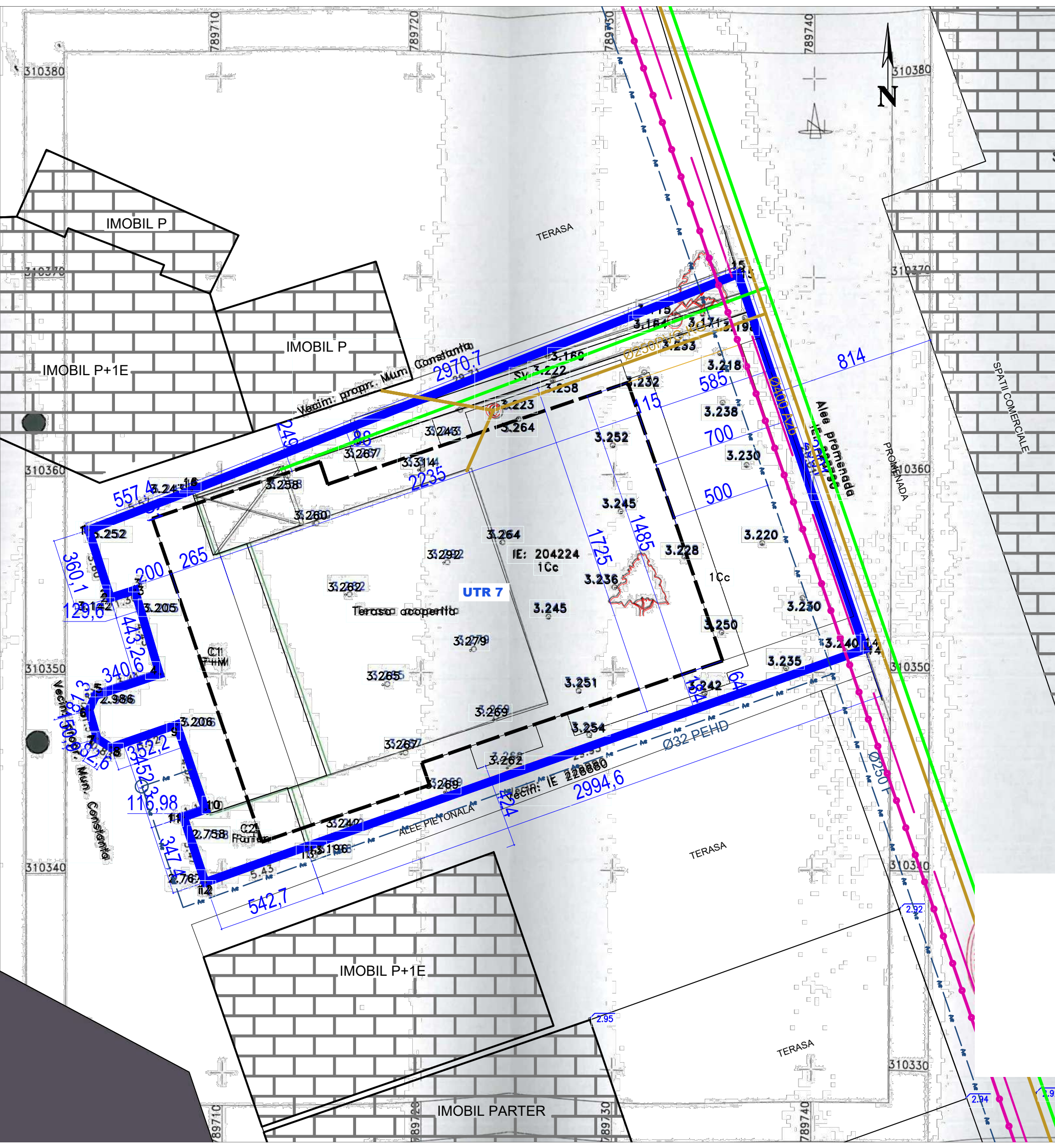
Nr. Pct.	LEGENDA	Coordonata punct de constructie	Sistem de referinta: Marea Neagra 1979	Coordonata punct de constructie	Sistem de proiectie: Stereo 1970	Suprafata imobilului S=680 mp	Altimetrii D(i,i+1)
1	Limita imobil	310357.220	3.601	310357.220	3.601		
2	Limita constructii	310353.826	1.296	310353.826	1.296		
3		310354.220	4.432	310354.220	4.432		
4	Cote de nivel	310349.971	3.406	310349.971	3.406		
5		310348.897		310348.897			
6	Copac	310348.158		310348.158			
7		310346.706		310346.706			
8	Canalizare	310346.264		310346.264			
9		310347.420		310347.420			
10	Stalpi lemn	310343.135		310343.135			
11		310342.751		310342.751			
12		310339.452		310339.452			
13		310341.260		310341.260			
14		310351.237		310351.237			
		310370.191		310370.191			
		310359.256		310359.256			

CERINTA A1,A2

TITLU: PLAN URBANISTIC DE ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARILE
 ADRESA: CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA- ZONA CAZINO, TERASA 7,TERASA 8
 Data: 8.5.2018

NR.PROIECT:	42/2018	SPECIALITATEA:	CIII BETON ARMAT
OBIECT:		SCARA:	1:200
DENUMIRE PLANSĂ:	PLAN REGIM JURIDIC	FAZA:	PUD
NUMAR PLANSĂ:	U-04	REVIZIA NR.:	-
INLOCUIESTE		TOTAL	

SEF PROIECT Arh.R.Marculescu
 OP.CAD. Arh.R.Marculescu
 PROIECTAT Arh.R.Marculescu



LEGENDA

Limite si parcelar PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:200
 Plan topografic propus pentru "Elaborare plan urbanistic de detaliu"
 Constructii existente invecinate
 UTR 1 Municipiul Constanta - IE 204224
 Statiunea Mamaia, Zona A - Zona Casino, Terasa nr. 7 si Terasa nr. 8

- Retele edilitare existente si propuse**
- Camine apometrice existente
 - Ae — Retea distributie apa existenta 1.2atm.
 - Retele canalizare menajera existente
 - LES 0.4KV existenta
 - Retele TELEKOM existente
 - Retea canalizatie RCS&RDS existenta

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

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

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

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

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

Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16, alin.a),c) construcția se afla într-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare.

Se vor respecta toate zonele de protecție a rețelilor edilitare, conform cerințelor din avizele cerute și obținute conform certificat urbanism 2050/2018

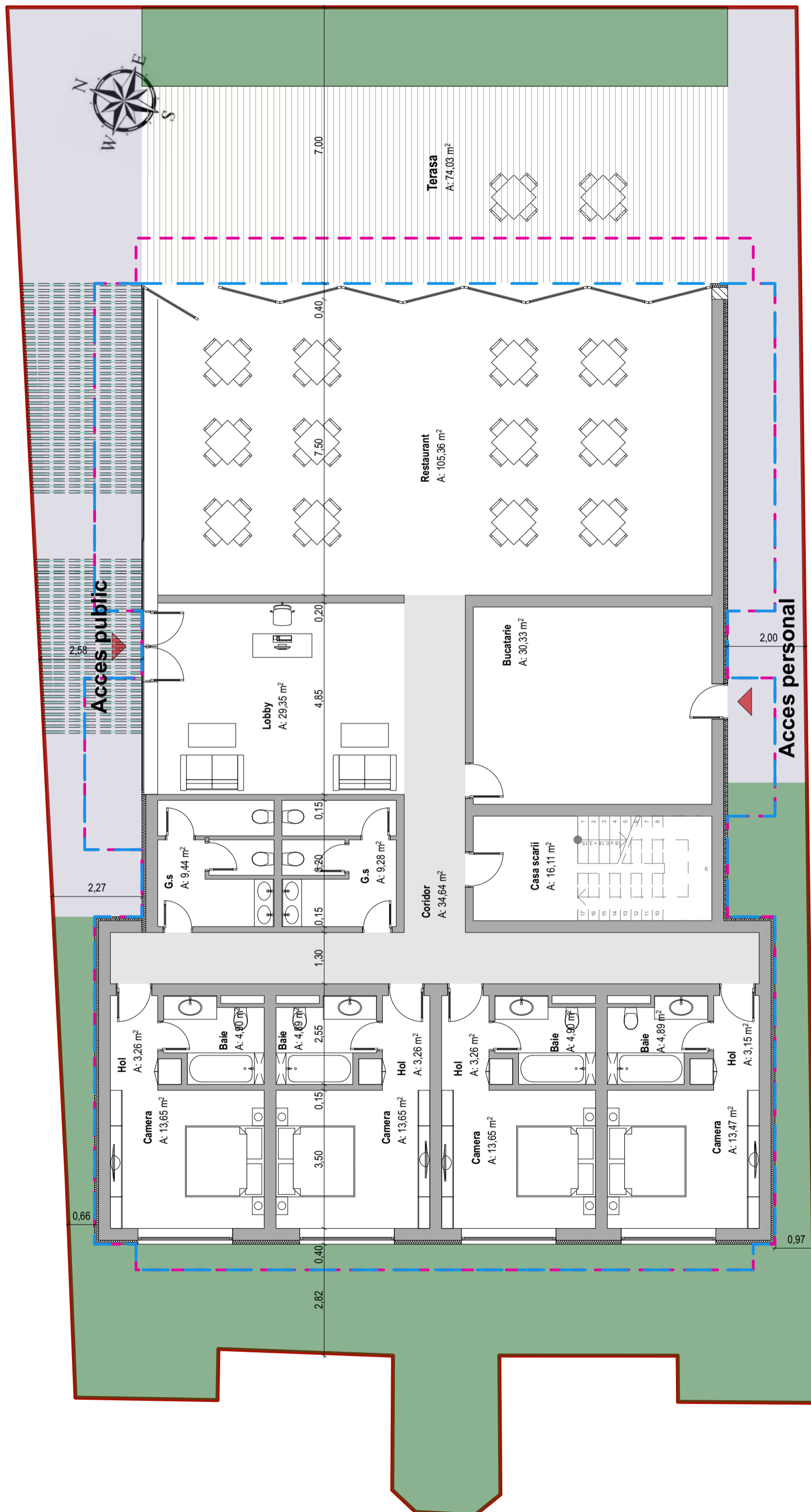
Nr. Pct.	LEGENDA	Coordonate punct de cotitură	Sistem de referință: Marea Neagra 1975	Coordonate punct de cotitură	Sistem de proiectie: Stere 1970	Coordonate punct de cotitură	Coordonate punct de cotitură
1	Limita imobil	310357.23	310357.23	789704.524	789704.524	310357.23	789704.524
2	Limita constructii	310353.828	310353.828	789705.759	789705.759	310353.828	789705.759
3		310354.220	310354.220	789707.018	789707.018	310354.220	789707.018
4	Cote de nivel	310349.971	310349.971	789703.786	789703.786	310349.971	789703.786
5		310348.897	310348.897	789703.440	789703.440	310348.897	789703.440
6	Copac	310348.158	310348.158			310348.158	
7		310346.706	310346.706			310346.706	
8	Canalizare	310346.264	310346.264			310346.264	
9		310347.420	310347.420			310347.420	
10	Stalpi lemn	310343.135	310343.135			310343.135	
11		310342.751	310342.751			310342.751	
12		310339.452	310339.452			310339.452	
13		310341.260	310341.260			310341.260	
		310351.237	310351.237			310351.237	
		310370.191	310370.191			310370.191	
		310359.256	310359.256			310359.256	

CERINTA A1,A2	
TITLU: PLAN URBANISTIC DE ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZ	
ADRESA: CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA - ZONA CAZINO, TERASA 7, TERASA 8	
Data: 85226/17-07-2018	DATA: 2018
NR.PROIECT: 42/2018	SPECIALITATEA: CTII BETON ARMAT
OBIECT:	SCARA: 1:200
DENUMIRE PLANSĂ: PLAN REȚELE EDILITARE	FAZA: PUD
NUMAR PLANSĂ: U-05	REVIZIA NR.: -
INLOCUIESTE	TOTAL

SEF PROIECT	Arh.R.Marculescu
OP.CAD.	Arh.R.Marculescu
PROIECTAT	Arh.R.Marculescu

BENEFICIAR:
S.C. EDILSERVIS S.R.L.
PROIECTANT GENERAL -
ARHITECTURA:
EAST ATELIER S.R.L.
SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA
DESENAT:
Arh. stagiar IOANA MICAN
OBSERVATII

 Nr. Proiect: /Faza: / Data:
 42/2018/PUD/01.2019
 REVIZIA:

TITLU PROIECT
P.U.D.- CONSTRUIRE
IMOBIL P+2E-
ALIMENTATIE PUBLICA SI
CAZARE
ADRESA
LOC. MAMAIA, ZONA A3
ZONA CAZINO, JUD.
CONSTANTA, TERASA
NR. 7, TERASA NR. 8
TITLUL PLANURILOR
PLAN PARTER
SCARA 1:100
A 1.01


BENEFICIAR:
s.c. EDILSERVIS s.r.l.

PROIECTANT GENERAL -
ARHITECTURA:
EAST ATELIER S.R.L.

ARHITECTURA

SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA

DESENAT:
Arh. stagiar IOANA MICAN

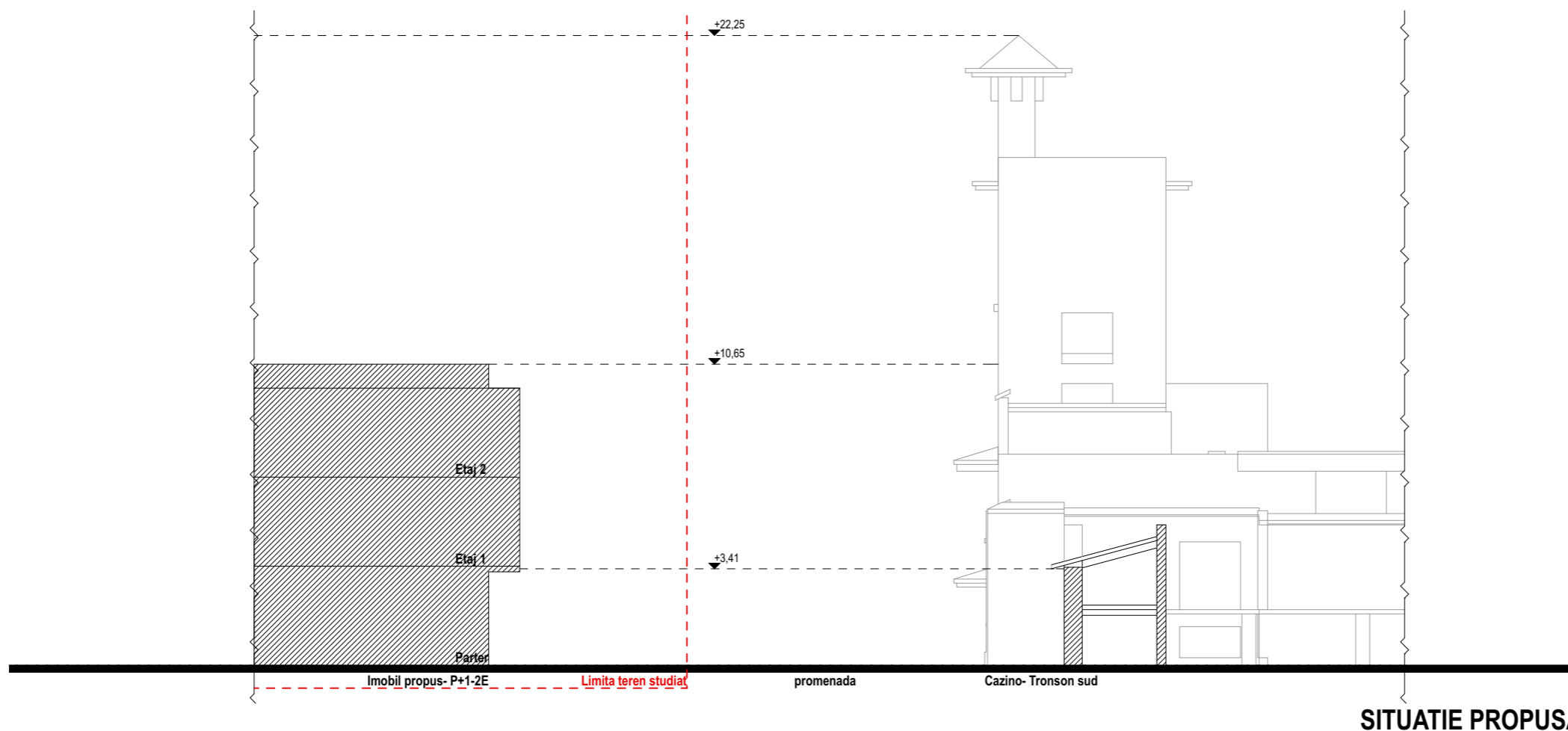
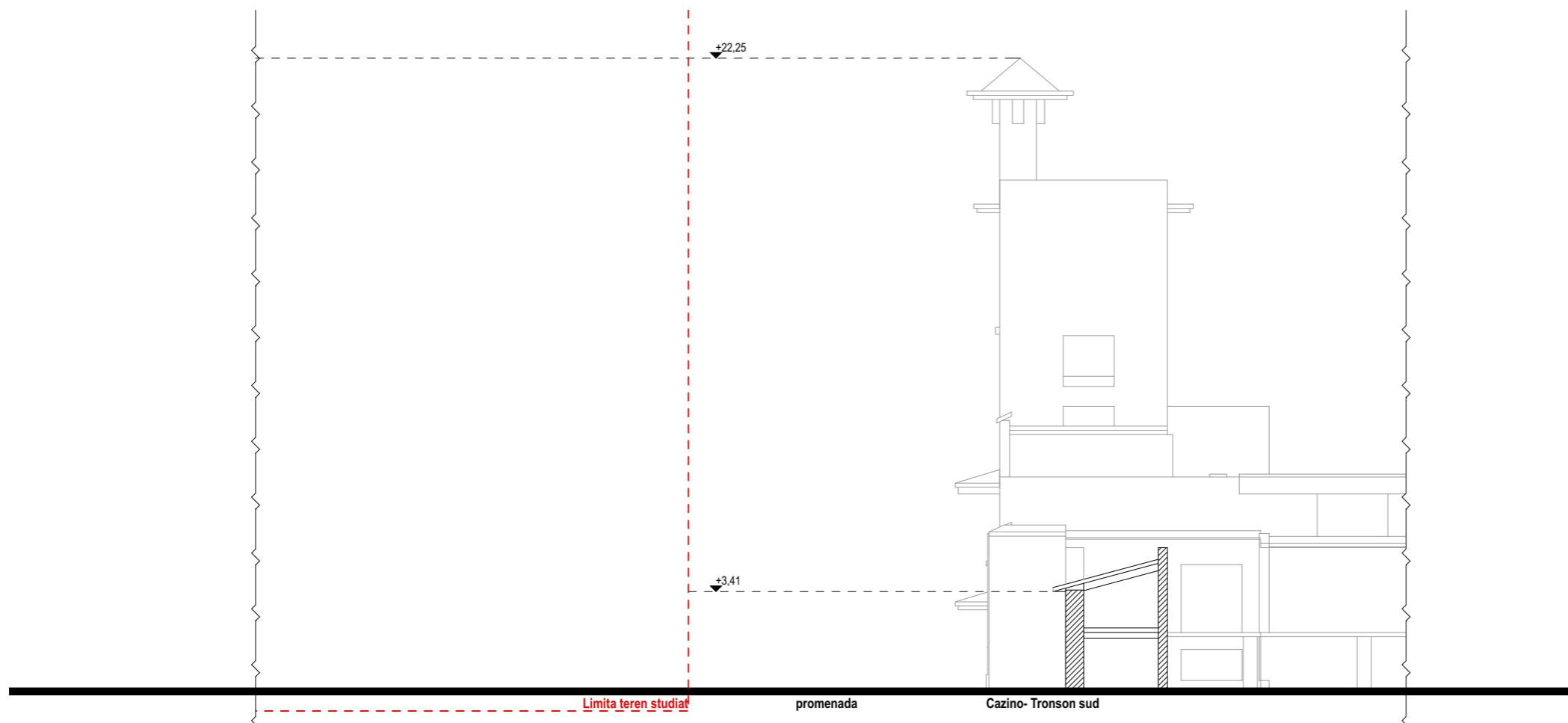
OBSERVATII
NUMAR PROIECT:/FAZA:/DATA:
42/2018/P.U.D./12.2018
REVIZIA:

TITLU PROIECT
P.U.D.- CONSTRUIRE IMOBIL
P+2E ALIMENTATIE PUBLICA SI
CAZARE

ADRESA
STATIUNEA MAMAIA, ZONA
CAZINO, TERASA NR. 7,
TERASA NR. 8, CONSTANTA

TITLUL PLANURILOR
SECTIUNE STRADALA
SCARA 1:200

A 5.02



BENEFICIAR:
S.C. EDILSERVIS
S.R.L.

PROIECTANT GENERAL -
ARHITECTURA:
EAST ATELIER S.R.L.

SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA

DESENAT:
Arh. stagiar IOANA MICAN

OBSERVATII

Nr. Proiect: /Faza: / Data:
42/2018/PUD/01.2019
REVIZIA:

TITLU PROIECT

P.U.D.- CONSTRUIRE
IMOBIL P+2E-
ALIMENTATIE
PUBLICA SI CAZARE

ADRESA

LOC. MAMAIA, ZONA
A3 ZONA CAZINO,
JUD. CONSTANTA,
TERASA NR. 7,
TERASA NR. 8

TITLUL PLANURILOR

SIMULARE 3D

A 6.01



BENEFICIAR:
s.c. EDILSERVIS s.r.l.

PROIECTANT GENERAL -
ARHITECTURA:
EAST ATELIER S.R.L.

ARHITECTURA

SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA

DESENAT:
Arh. stagiar IOANA MICAN

OBSERVATII
NUMAR PROIECT:/FAZA:/DATA:
42/2018/P.U.D./12.2018

REVIZIA:

TITLU PROIECT
**P.U.D.- CONSTRUIRE IMOBIL
P+2E ALIMENTATIE PUBLICA SI
CAZARE**

ADRESA

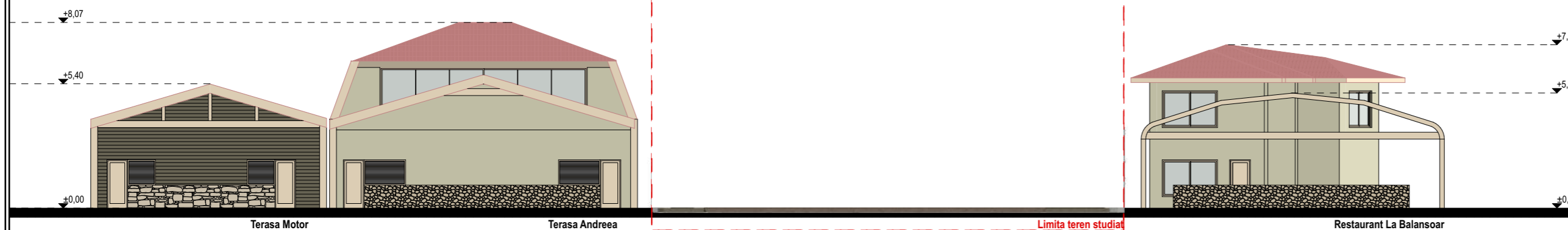
**STATIUNEA MAMAIA, ZONA
CAZINO, TERASA NR. 7,
TERASA NR. 8, CONSTANTA**

TITLUL PLANURILOR

DESFASURARE
SCARA 1:200

A 5.01

Acest document nu va fi reprodus, sub nici o forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al s.c. EAST ATELIER s.r.l.



SITUATIE EXISTENTA



SITUATIE PROPUSA

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE»

LOCALIZARE: STATIUNEA MAMAIA ,ZONA CAZINO,TERASA 7,TERASA 8,CONSTANȚA

BENEFICIARI: S.C. EDIL SERVIS S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2018

PROIECT NUMAR: 42/2018

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM: URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 680,39 mp și se dorește desființarea construcției existente P+M 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, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD 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.

• SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Normele 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

- HG nr. 445/2009, 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
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- 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 113 /27.04.2017-Regulamentul de parcaje al Municipiului Constanta
- HCLM 121/24.05.2013-Plan Urbanism Zonal Mamaia

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE» în suprafață de 680,39 mp, se află în **statiunea Mamaia, zona Casino**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE 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 alimentare publica, cazare, servicii, agrement, sport și comerț.

Amplasamentul este situat în stațiunea Mamaia, zona Casino, terasa 7 și terasa 8. 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, alimentare publica, cazare, comerț, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir, funcțiuni de agrement, funcțiuni de cultura, funcțiuni de sănătate, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, unități destinate speciale, grupuri sanitare publice, amenajări ale spațiului public, spații verzi și plantate de folosiința generală, parcuri cu caracter tematic, parcaje, dotări și amenajări specifice funcțiilor de bază.

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

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

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

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

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

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu 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 $11,2^\circ\text{C}$. 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 este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; 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 prezenta 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 exploatării, 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. CIRCULAȚIA EXISTENTA

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

2.6. OCUPAREA TERENURILOR, CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

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
- Agreement
- 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.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, iar lucrările propuse, respective cazare și alimentație publică, 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.

Se vor amenaja spații plantate la sol, spații verzi sub formă de grădiniere amplasate pe terasa și spații verzi pe terasa necirculabilă acoperită, în suprafața totală de 50% din teren, respectiv 340 mp, din care 122 mp la sol. Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine.

Se vor amenaja spații verzi compuse din plante decorative și flori. Nu este nevoie de instalații automate de irigație pentru grădinierele propuse. Acestea vor fi udate de către personalul terasei, conform unui program specific fiecărui tip de plantă.

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. 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.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

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

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
 - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014, dacă este cazul
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare, dacă este cazul;
 - respectarea retragerilor laterale și posterioare
 - amenajarea spațiilor verzi necesare, dacă este cazul
 - studierea volumetriilor și a finisajelor fațadelor propuse în zona respectivă.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

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

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

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

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de zona agrement,comert,alimentatie publica si turism, cu dotările aferente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:Bd.Mamaia. Accesul pietonal, pentru clienti, se va face pe aleea de promenada a statiunii, iar pentru aprovizionare pe aleea de acces din partea de sud-est,alee ce porneste din parcare a fostului teatru de vara Albatros. Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a),c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare,terenul fiind situat la promenada Cazinoului Mamaia.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

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.2050/21.05.2018.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSTRUIRE

La momentul actual pe teren exista o constructie parter si mansarda avand $S_c=125mp$,Sterasa acoperita= $147,15mp$ si $S_{desfasurat}=232mp$ (fara suprafata terasei acoperite),respectiv POT-40%,CUT-0,56.Constructia existenta va fi desfiintata in vederea edificarii constructiei noi.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafata de **680,39mp aferenta edificarii constructiei)**

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	40%	40-70 %	70%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,56	4.00	1,8
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	<i>P+1-2E</i>	P+1E+2retras (13m)
Suprafata construita (fara terasa)	125 mp	--	402mp
Suprafata desfasurata(fara terasa)	232 mp	--	1151mp
Suprafata terasa restaurant	147,15 mp	--	74mp

NOTA:

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

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descoperite,platforme si scari acces exterioare) si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, cota amenajata a acestuia fiind la cota parterului, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circulării persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

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

Distante față de construcțiile vecine:

-la nord: constructia vecina existenta P-p+1E spatiu alimentatie publica si cazare (Hmaxim aprox.10m) situata la o distanta de minim 2,49ml fata de constructia proiectata;

-la sud : vecinatate cu alee de acces pietonala de aprox 1,50ml latime.

-la est :terasa imobilului proiectat va fi la limita de proprietate, in vecinatatea promenadei statiunii Mamaia – latime 8,1ml.

-la vest :alee aprovizionare si parcare.

3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ SI ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Proiectul se intocmeste la cererea beneficiarului si pentru satisfacerea nevoilor clientilor.Constructia propusa va avea spatii de cazare la parter si etaje si alimentatie publica in interir si pe terasa la nivelul parterului.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.Aspectul cladirii va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Culorile fatadelor vor fi pastelate,deschise,apropiate de cele naturale,specifice.

Lucrarile de modificare a aspectului fatadelor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural ,subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.

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

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelilor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefonie,fata de care se vor pastra distantele minime de protectie stabilite prin avizele obtinute de la operatorii de retele.

Soluțiile de racordare a noilor construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului, de către firme agrementate de detinatorii de retele si vor respecta conditiile impuse de acestia si de legislatia in vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține domeniului privat al persoanelor juridice.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

Funcțiunea existentă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

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.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU