

## ANUNȚ CONSULTARE PUBLICĂ

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E CU FUNCȚIUNI DE CAZARE" MUNICIPIUL CONSTANȚA, STAȚIUNEA MAMAIA, COMPLEXUL HOTEL AURORA

ADRESA: MUN. CONSTANȚA, STAȚIUNEA MAMAIA, COMPLEXUL HOTEL AURORA, ALEE F.N. NR. CADASTRAL 221145

ARGUMENTARE: PREZENTUL PUD URMĂREȘTE DETALIAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE CARE VIZEAZĂ TERENUL STUDIAT PRIN STABILIREA RETRAGERILOR FAȚĂ DE LIMITA LIMITA POSTERIOARĂ ȘI LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI, AMPLASAREA ACCESELOR, PARCAJELOR ȘI A ZONELOR TEHNICE.

BENEFICIAR: S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.

ELABORATOR: S.C. ARTERA URBANA S.R.L.

### PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA  
ÎN PERIOADA 21.10.2024 - 04.11.2024

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:

- ÎN SCRIS, ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro)
- PRIN POȘTĂ LA ADRESA: **BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ**
- DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, **BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR. 116C**

**COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ** VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/BENEFICIARULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE

**BENEFICIARUL/ELABORATORUL** ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR/OBSERVAȚIILOR FORMULATE

**RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS** VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA

**PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:** INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU

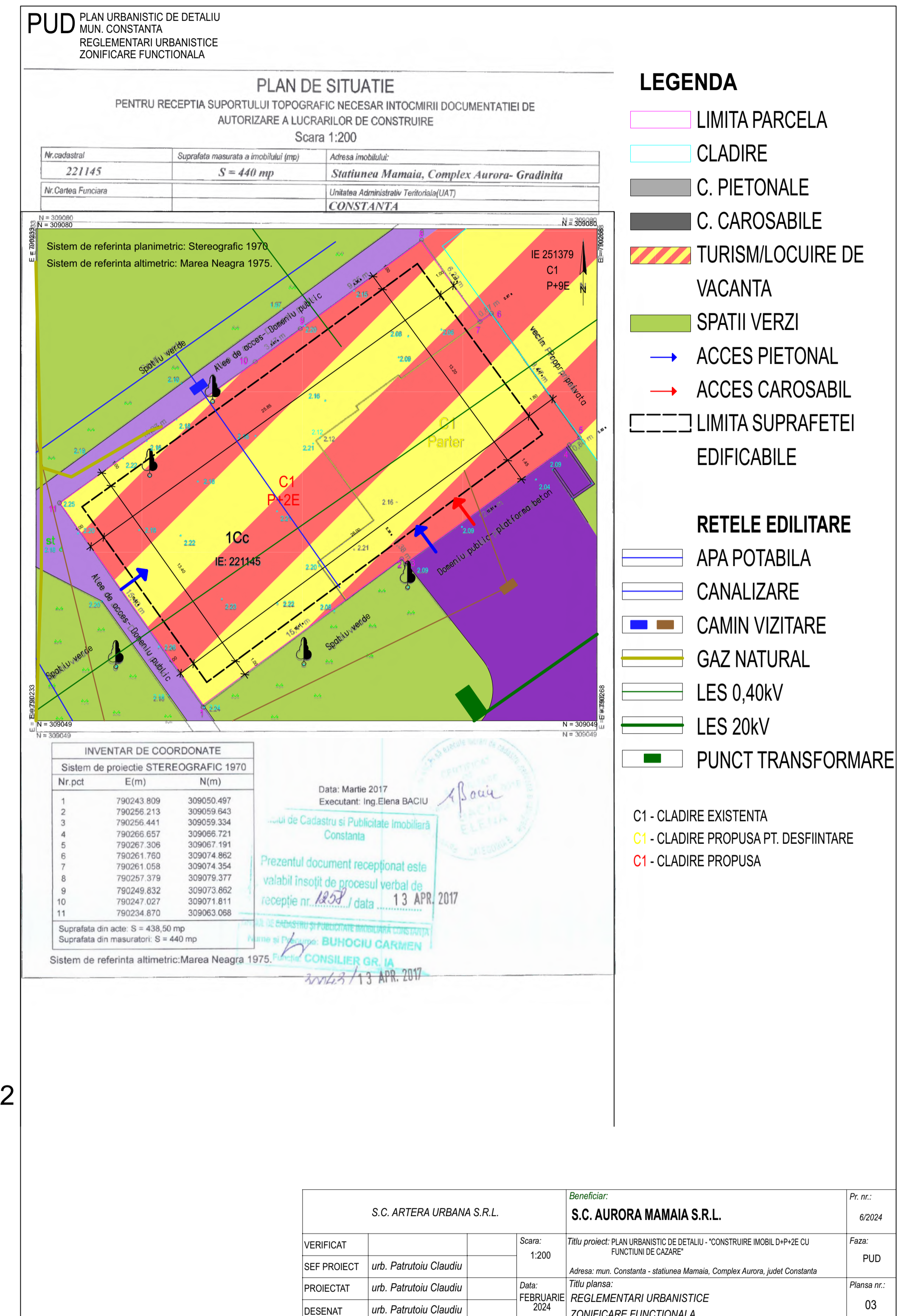
**ADRESA:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ, CAM. 212

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI:**

CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

**ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI:** 21.10.2024 - 04.11.2024 (15 ZILE CALENDARISTICE)

**COMUNICAREA REZULTATELOR:** 05.11.2024 - 14.11.2024 (10 ZILE CALENDARISTICE)



## FOAIE DE CAPĂT

---

Proiect nr. :	DU 06 / 2024
Faza de proiectare :	PUD
Titlul lucrării :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E CU FUNCTIUNI DE CAZARE"
Amplasament :	MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA
Beneficiar :	S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.
Proiectantul general :	S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.
Data	MARTIE 2024
COLECTIV DE ELABORARE:	
DIRECTOR	URB. CLAUDIU PĂTRUȚOIU

---

INTOCMIT / DESENAT	URB. CLAUDIU PĂTRUȚOIU
--------------------	------------------------

## MEMORIU GENERAL

### I. CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : 06 / 03.2024  
Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E  
CU FUNCȚIUNI DE CAZARE"  
Faza : PUD (AVIZARE)  
Beneficiar : S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.  
Proiectant : S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.  
Data elaborării : IANUARIE 2024

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație este întocmită pentru faza de avizare a PUD și analizează terenul în suprafață de **438,50mp (440mp din măsurători)** situat în **Complexul Hotel Aurora** din stațiunea Mamaia, mun. Constanța, județ Constanța.

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este de a **stabili retragerile față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelei, amplasarea acceselor, parcajelor și a zonelor tehnice.**

#### 1.3. Cadru de elaborare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată;
- Legea administrației publice locale, nr. 69/1998, republicată;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea 265/2006 pentru aprobarea OG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea privind zonele protejate nr. 5/2000;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului De Amenajare a Teritoriului National;
- HGR nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și si sanitate privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului
- Legea privind protecția patrimoniului național nr. 41/1995 ;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare;
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței ;
- Legea nr. 378/2000 – privind protejarea siturilor arheologice ;
- Legea nr. 84/1996 – privind îmbunătățirile funciare ;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/ N/16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare

## II. CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Descriere teren generator.

Prezentul PUD are ca obiect de studiu parcela identificată cu nr. Cadastral 221145 (C.F. 221145):

### 2.2. Încadrarea în zonă

Terenul care a generat Planul Urbanistic de Detaliu se află în Sudul stațiunii Mamaia (partea de Nord a mun. Constanța.

Terenul are următorii vecini :

Spre **Nord-Vest**: Domeniu public – Alee de acces

Spre **Sud-Vest**: Domeniu public – Alee de acces

Spre **Sud-Est**: Domeniu public – Spațiu verde și platforma acces carosabil.

Spre **Nord-Est**: Teren proprietate privată

**Tabel coordonate STEREO' 70**

Nr. pct.	Coordonate		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	309050.497	790243.809	15,41
2	309059.643	790256.213	0,38
3	309059.334	790256.441	12,61
4	309066.721	790266.657	188,3
5	309067.191	790267.306	9,47
6	309074.862	790261.760	0,87
7	309074.354	790261.058	6,23
8	309079.377	790257.379	9,35
9	309073.862	790249.832	3,47
10	309071.811	790247.027	14,97
11	309063.068	790234.870	15,43
S. acte=438,50mp    S. măsurători=450,00mp			

### **2.3. Proprietatea asupra terenului**

Terenul care a generat PUD este proprietate privată

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Terenul, este plat, fără declivități având aproximativ forma unui dreptunghi cu laturile de aproximativ de 15m, și 28m.

### **2.5. Circulația**

Accesul pietonal pe teren se poate face pe laturile de Nord-Vest, Sud-Vest și parțial pe latura de Sud-Vest.

Accesul carosabil pe teren se poate face parțial pe latura de Sud-Vest.

### **2.6. Ocuparea terenurilor**

Terenul care face obiectul actualului studiu este ocupat de o construcție propusă pentru demolare în fazele următoare de implementare a investiției.

### **2.7. Echipare edilitară**

La momentul realizării documentației, terenul are acces la toate utilitățile.

Terenul este traversat de conductă de alimentare cu apă și canal colector menajer, cf. Aviz RAJA nr. 6004/2024

Terenul este traversat de LES 0,40kV, cf. Aviz e-distribuție Dobrogea nr. 19599133/28.03.2024

### **2.8. Mediul înconjurător**

Zona care face obiectul studiului, cât și terenurile învecinate ocupate de unități de cazare, dotări turistice și spații verzi. Terenul generator este situat la aproximativ 100m de plajă, respectiv 200m de țărmul Mării Negre.

Nivelul de poluare este redus.

### **2.9. Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 19/04.01.2023, terenul este reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013. Terenul face parte din zona A, UTR 6, pct. 18.

Procentul de ocupare a terenului POT = 40%-70%

Coeficientul de utilizare a terenului CUT = 4,00

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

– clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective.

– În orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol.

– Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

– regimul de construire în stațiunea Mamaia este izolat. Clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – P+2E

– este admisă realizarea de subsoluri.

Spații libere și spații plantate publice / private:

– spații private: terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și clădirilor va fi plantat cu minim 1 arbore la 100mp. Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative; spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat; se recomandă să se evite impermeabilizarea terenului peste minim necesar.

### III. **CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Se propune stabilirea limitelor suprafeței edificabile în raport cu terenurile vecine, stabilirea acceselor pietonale și carosabile.

Locurile de parcare necesare investiției vor fi realizate în subsolul clădirilor și vor fi detaliate în următoarea etapă de proiectare (DTAC).

Clădirile vor fi dispuse retras față de limitele parcelei cu minim 1,00m

Accesul carosabil se va păstra pe latura de Sud-Est

Accese pietonale se pot realiza pe laturile de Sud-Vest și Sud-Est.

#### **3.2. Organizarea circulației**

Accesul principal pietonal se va realiza pe latura de Sud-Vest

Accesul carosabil se va realiza pe latura de Sud-Est.

Locurile de parcare necesare dezvoltării se vor amenaja în subsolul clădirilor. Zona realizării accesului este amplasată în vecinătatea accesului carosabil pe parcelă, cf. pl. 4 – Plan de mobilare.

#### **3.3. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare**

Construcțiile se vor racorda la toate rețelele edilitare. Soluțiile de racordare se vor detalia în cadrul următoarei faze de proiectare (DTAC) cu respectarea avizelor și legislației în vigoare.

Înainte executării oricăror lucrări se vor stabili pozițiile exacte ale rețelelor de apă, canal și LES 0,40kV care traversează terenul, cât și soluțiile de deviere și racordare în acord cu operatorii acestora.

#### **3.4. Protecția mediului**

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul construcției ansamblului;
- Impact ce are loc în timpul exploatarei acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatarei, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși, trebuie

- **Poluarea aerului**

**Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente.**

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor utilizate în faza de construcție. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizați.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, având în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje.

Pe parcursul execuției construcțiilor se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

**Faza de exploatare a viitoarelor construcții**

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor în cadrul zonei este redus.

- **Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).
- Activități de recreere și divertisment – zgomotul produs poate ajunge la niveluri medii sau ridicate datorită specificului zonei.

- **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

- **Poluarea solului**

**Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente:**

Definitiv la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
  - pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcție se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
  - amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;

**Faza de exploatare:**

- **poluarea cu apă:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- **acumulări de zapadă:** configurația terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la accesul în incintă.
- **poluarea chimică:** nu se vehiculează substanțe chimice;
- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;

- **poluarea biologică:** se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

- **Deșeurile**

**Faza de construcție a clădirilor:**

În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul local de salubritate.

**Faza de exploatare:**

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al mun. Constanța în baza unui contract de prestări servicii.

- **Afectarea biodiversității**

**Faza de construcție**

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrări asupra vegetației existente va fi redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă datorită miscării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

**Faza de exploatare**

- **Arii protejate**

În zona afectată nu se găsesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic și social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbarea alimentării cu apă din rețeaua locală sau din sursă individuală, litigii cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

### **3.7. Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații verzi aferent va cuprinde două tipuri de plantații:

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incinta, cu rol de înfrumusețare a zonei; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- plantații situate în interiorul parcelei, în zonele de joacă sau de odihnă, care vor avea rol de înfrumusețare și umbrire a zonei; aceste plantații vor fi de diverse înălțimi, dar vor cuprinde specii înalte pentru umbrirea parțială a zonei.

### **3.8. BILANȚ TERITORIAL**

**notă: procentele pot devia în mică măsură, datorită soluțiilor specifice adoptate în fazele viitoare**



de proiectare, dar se vor respecta reglementările în vigoare.

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA		PROCENT	
	Existentă	Propusă	Existent	Propus
Clădiri	141,16	244,90	32,08	55,65
Zona circulații din care:	0,00	16,90	0,00	3,85
<i>Circulatii carosabile / parcaje</i>	0,00	5,50	0,00	1,25
<i>Circulatii pietonale</i>	0,00	11,40	0,00	2,60
Spații verzi	298,84	169,20	67,92	38,45
Spații tehnice	0,00	9,00	0,00	2,05
<b>TOTAL</b>	<b>440</b>	<b>440</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### BILANT TERITORIAL

**Suprafata totală teren = 440mp.**

Suprafata constructii = max.264.00mp (60%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje, sp. tehnice =44.00mp (10%)

Suprafata spatii verzi = min.132mp (30%)

Nr. Locuri de parcare = min. 1 loc de parcare/100mp ADC rotunjit crescator.

POTmaxim = 70%

CUTmaxim = 4.00

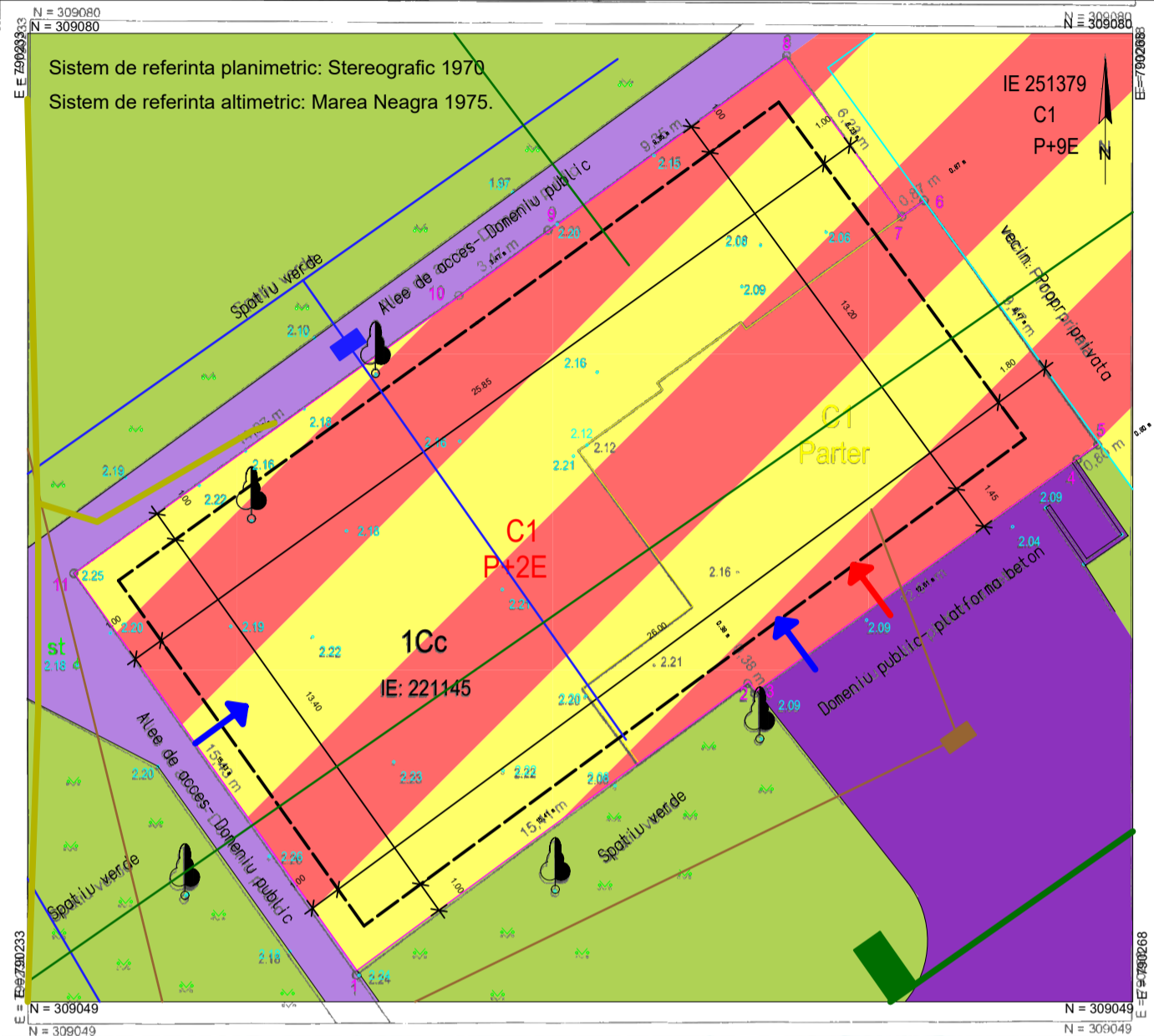
RHmaxim = S+P+2E

Întocmit,  
**Urb. Claudiu Pătruțoiu**

**PLAN DE SITUATIE**

PENTRU RECEPTIA SUPORTULUI TOPOGRAFIC NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE  
AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE  
Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
221145	S = 440 mp	Statiunea Mamaia, Complex Aurora- Gradinita
Nr.Cartei Funciare		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
		CONSTANTA



**LEGENDA**

- LIMITA PARCELA
  - CLADIRE
  - C. PIETONALE
  - C. CAROSABILE
  - TURISM/LOCUIRE DE VACANTA
  - SPATII VERZI
  - ACCES PIETONAL
  - ACCES CAROSABIL
  - LIMITA SUPRAFETEI EDIFICABILE
- 
- RETELE EDILITARE**
- APA POTABILA
  - CANALIZARE
  - CAMIN VIZITARE
  - GAZ NATURAL
  - LES 0,40kV
  - LES 20kV
  - PUNCT TRANSFORMARE

- C1 - CLADIRE EXISTENTA
- C1 - CLADIRE PROPU SA PT. DESFIINTARE
- C1 - CLADIRE PROPU SA

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970		
Nr.pct	E(m)	N(m)
1	790243.809	309050.497
2	790256.213	309059.643
3	790256.441	309059.334
4	790266.657	309066.721
5	790267.306	309067.191
6	790261.760	309074.862
7	790261.058	309074.354
8	790257.379	309079.377
9	790249.832	309073.862
10	790247.027	309071.811
11	790234.870	309063.068

Suprafata din acte: S = 438,50 mp  
Suprafata din masuratori: S = 440 mp

Data: Martie 2017  
Executant: Ing.Elena BACIU

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Constanta

Prezentul document receptionat este  
valabil insoit de procesul verbal de  
receptie nr. 1258 / data 13 APR. 2017

Nume si Prenume: BUHOCIU CARMEN  
CONSILIER GR. IA

13 APR. 2017

Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975.

S.C. ARTERA URBANA S.R.L.			Beneficiar:	S.C. AURORA MAMAIA S.R.L.	Pr. nr.:
VERIFICAT			Scara:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E CU FUNCTIUNI DE CAZARE"	Faza:
SEF PROIECT	urb. Patruțoiu Claudiu		1:200	Adresa: mun. Constanta - statiunea Mamaia, Complex Aurora, judet Constanta	PUD
PROIECTAT	urb. Patruțoiu Claudiu		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.:
DESENAT	urb. Patruțoiu Claudiu		FEBRUARIE 2024	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	03