



## **MEMORIU TEHNIC**

DENUMIRE OBIECTIV:PLAN URBANISM ZONAL  
AMPLASAMENT CE A INITIAT PUZ:Jud. Constanta, Loc. Mamaia,Restaurant National- IE: 222298  
BENEFICIAR/INVESTITOR:SC PATRIA 2001 S.A.  
ZONA STUDIU PUZ:UTR 9 STABILIT CONFORM HCL 121/2013 SI ZONA DINTRE CASTELUL  
REGINEI MARIA SI PARCARE DIN FATA HOTEL CONDOR  
PROIECTANT URBANISM:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA  
TELEFON CONTACT:0723361767

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE  
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII  
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ  
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

### **CAPITOLUL 1**

### **INTRODUCERE**

#### **1.1. OBIECTUL SI NECESITATEA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM**

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiata de 11,2HA. Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea schimbarii reglementarilor existente ale terenului ce genereaza PUZ si stabilirea unor noi zone de reglementare pentru terenurile studiate. PUZ-ul va permite ulterior construirea pe terenurile studiate, chiar si cele care sunt neconstruibile in prezent.

Suprafata amplasamentului ce a generat PUZ este de 2970mp.

Planul de urbanism zonal este necesar a fi studiat pe aceasta zona in vederea reglementarii si remedierii disfuncțiilor existente: zona teren viran neamenajat, zone verzi si de promenada prost amenajate, parcaje neamenajate corespunzator.

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

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor si reconversia functionala unde este cazul
- organizarea rețelei stradale si a signalisticii rutiere
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă exista.

Documentația de urbanism 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 arhitectură și urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- 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. 1076 din 8 aprilie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Legea nr. 211 din 15 noiembrie 2011 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 856 din 16 august 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase
- HG nr. 349 din 21 aprilie 2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 757 din 26 noiembrie 2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 1230 din 30 noiembrie 2005 privind modificarea anexei la Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul ministrului mediului nr. 415/2018 privind modificarea și completarea anexei la Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 95 din 12 februarie 2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare și procedurilor preliminare de acceptare a deșeurilor la depozitare și lista națională de deșeuri acceptate în fiecare clasă de depozit de deșeuri, modificat prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 3838/2012
- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 775 din 28 iulie 2006 pentru aprobarea Listei localităților izolate care pot depozita deșeurile municipale în depozitele existente ce sunt exceptate de la respectarea unor prevederi ale Hotărârii Guvernului nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul ministrului mediului și gospodăririi apelor nr. 1274 din 14 decembrie 2005 privind emiterea avizului de mediu la încetarea activităților de eliminare a deșeurilor, respectiv depozitare și incinerare, completat prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 636 din 28 mai 2008
- 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, cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor
- Ordin Ministerului Transporturilor 1294/2017 privind construirea în zonele de protecție a rețelelor de utilități
- Ordin MLPAT, MAPN, MI, SRI 34/N/1995 privind obiectivele avizate de Stat Major General
- Legea 422/2001 de autorizare în vecinătatea monumentelor istorice
- Legea Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 799 din 6 februarie 2012 privind aprobarea Normativului de conținut al documentațiilor tehnice de fundamentare necesare obținerii avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor

## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

### Proiect Nr. 2/2020



- Ordin nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emiteră a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 472 din 9 iunie 2000 privind unele măsuri de protecție a calității resurselor de apă, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 873 din 21 februarie 2012 pentru aprobarea Procedurii de notificare din punctul de vedere al gospodăririi apelor
- Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241 din 22 iunie 2006 (\*republicată\*) modificată prin Legea 215/2018
- Legea nr. 104/15.06.2011 privind calitatea aerului înconjurător, cu modificările și completările ulterioare (HG 336/2015, HG 806/2016)
- HG nr. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului publicat în MO nr. 802 din 23 noiembrie 2007 – Partea I cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1403/2007 privind refacerea zonelor în care solul, subsolul și ecosistemele terestre au fost afectate publicat în MO nr. 804 din 26 noiembrie 2007 – Partea I, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1260/2012 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 321/2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant (publicată în Monitorul Oficial nr. 15/09.01.2013)
- HG nr. 321 din 14 aprilie 2005 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant\*) – Republicare
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Legea nr. 49 din 7 aprilie 2011 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Legea nr. 5/2000 privind amenajarea teritoriului național – secțiunea a III-a – zone protejate
- Hotărârea nr. 739/2016 pentru aprobarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020 și a Planului național de acțiune pentru implementarea Strategiei naționale privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon pentru perioada 2016-2020
- LEGEA nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1425/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr. 319/2006, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 355/2007 privind supravegherea sănătății lucrătorilor, cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA nr. 346/2002 privind asigurarea pentru accidente de muncă și boli profesionale republicată, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1091/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă
- HG nr. 1146/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea în muncă de către lucrători a echipamentelor de muncă
- HG nr. 1048/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru utilizarea de către lucrători a echipamentelor individuale de protecție la locul de muncă
- HG nr. 971/2006 privind cerințele minime pentru semnalizarea de securitate și/sau de sănătate la locul de muncă, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 300/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 1028/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate în muncă referitoare la utilizarea echipamentelor cu ecran de vizualizare
- HG nr. 493/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate referitoare la expunerea lucrătorilor la riscurile generate de zgomot, cu modificările și completările ulterioare
- LEGE Nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- HG nr. 123 din 7 februarie 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- HG nr. 878 din 28 iulie 2005 privind accesul publicului la informația privind mediul
- Ordin nr. 1182 din 18 decembrie 2002 pentru aprobarea Metodologiei de gestionare și furnizare a informației privind mediul, deținută de autoritățile publice pentru protecția mediului
- Legea nr. 86 din 10 mai 2000 pentru ratificarea Convenției privind accesul la informație, participarea publicului la luarea deciziei și accesul la justiție în probleme de mediu, semnată la Aarhus la 25 iunie 1998
- Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”

## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

### Proiect Nr. 2/2020

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane

- 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

- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafetele minime de spatii verzi in judetul Constanta

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța

-HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje in Municipiul Constanta

-HCLM 121/2013 privind actualizare PUZ Mamaia



## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, 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,REGIM JURIDIC TERENURI

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ, în suprafața de 11,2ha se află terenuri aparținând domeniului public și privat al municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a statului, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de turism funcțiuni complementare acestora, comerț și servicii specifice zonei de litoral, agrement, funcțiuni speciale, spații verzi și circulații.

Zona studiată prin PUZ se află în UTR 9 stabilit conform HCL 121/2013 și zona de protecție a monumentului Club Castel, având la nord alea promenada ieșire dinspre faleză Maria Negre spre bd. Mamaia, la vest bd. Mamaia, la est promenada de pe faleză Maria Negre și la sud alea carosabilă de acces în parcare hotel Condor.

Amplasamentul ce a generat PUZ este Restaurant National, IE: 222298. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Bd. Mamaia.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ, în suprafața de 2970mp aparține proprietarilor SC PATRIA 2001 S.A., conform contract de vânzare-cumpărare anexat.

Zona studiată prin acest PUZ se încadrează în zona protejată a monumentului istoric Castelul Reginei Maria din Mamaia. Terenul ce a inițiat PUZ-ul nu se încadrează în nici o zonă protejată.

### 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 viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea  $U_k = 29$  m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului  $Q_k = 0,5$  kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă 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.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat în Mamaia, în vecinătatea bd.Mamaia.Cele 2 alei carosabile pe care se realizează circulația carosabilă și pietonală din bd.Mamaia la amplasament sunt alei de acces la hoteluri și parcuri,cu circulație pe dublu sens având carosabilul între 3-6metri,fără trotuare delimitate separat.Bulevardul Mamaia are în zona câte trei benzi pe sens,cu parcaje amenajate pe margine,trotuare de 1,5-6metri pe fiecare parte.

Aleile carosabile perimetrare zonei studiate au dimensiuni ale carosabilului între 4,5 și 7metri,cu parcaje amenajate de-a lungul lor sau perpendiculare pe acestea.

Aleile carosabile perimetrare zonei studiate au toate trotuare pietonale cu lățimi cuprinse între 1metri și 6metri.

Circulația în interiorul zonei studiate este majoritar pietonală,fiind vorba de o zonă turistică în centrul stației Mamaia.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

- Turism,precum și funcțiuni complementare acestora
- Servicii
- Comerț
- Agrement
- Servicii speciale
- Zone verzi
- Circulații

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună.Clădirile existente în zonă au fost majoritatea renovate,exceptie făcând Castelul Reginei Maria,care se află în stare de degradare avansată,datorită situației juridice a acestuia de-a lungul timpului.

## 2.6. 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>^</sup>1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

### *Alimentarea cu apă,asigurarea apei tehnologice*

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

### *Evacuare ape uzate*

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP,care vor fi deversate în canalizarea strădală existentă.

### *Asigurare agent termic*

## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

### Proiect Nr. 2/2020

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din retea de gaze naturale disponibila in zona .



#### *Asigurare energie electrica*

Asigurarea energiei electrice se va asigura din retea electrica a orasului,existenta in zona

#### *Gestionarea deseurilor*

Cantitatile de deseuri generate in perioada constructiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor.Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj(codificate conform HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile periculoase,Anexa 2) sunt urmatoarele:

-deseuri menajere(20 03 01),generate din activitatea angajatilor;se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract catre serviciul de salubritate al localitatii;volumul va varia zilnic,in functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

-deseuri reciclabile:deseuri de hartie si carton(20 01 01),deseuri de ambalaje de plastic(15 01 02),pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata,in recipiente adecvate,special destinate,urmand a fi predate catre societati autorizate,in vederea valorificarii;

-deseuri de constructii:pamant si piatra rezultata din excavatii(17 05 04),deseuri metalice(17 04 05),resturi de beton(17 01 01),lemn(17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate;deseurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de constructie sau pot fi depozitate intr-un depozit pentru deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte(betoane,elemente de zidarie).

## **2.7. 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.

Pe perioada de implementare a proiectelor,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,nu se prognozeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii in zona.Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

#### *Factor de mediu apa*

Conform caracteristicilor proiectului propus nu se prevede prelevarea de apa din sursa subterana sau de suprafata din zona amplasamentului,deci nu se vor inregistra efecte asupra hidrologiei zonei si nici nu vor fi afectate in plan secundar alte activitati dependente de aceasta sursa.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural,deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri,carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane,in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate(menajere),exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in retea de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

#### *Factor de mediu aer*

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei,se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructive,ca urmare a excavarii si manipularii pamantului.De asemenea,mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii

## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

### Proiect Nr. 2/2020



combustibililor in motoare(NOx,Sox,CO,pulberi,metale grele,etc..).Regimul emisiilor acestor poluanti este,ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari,dependent de nivelul activitatii zilnice,prezentant o variabila substantial de la o zi la alta,de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului,fenomen ce insoteste lucrarile de constructie..Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului,urmare a decopertarii solului.

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona(caracteristice Dobrogei) se apreciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in cazul arderii combustibilului in central termica.Dat fiind ca se va folosi gaz natural,implactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

#### *Factor de mediu sol/subsol*

Se va inregistra impact negative redus,pe termen scurt,urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului.Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer.Este insa o lucrare de dimensiune medie,fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona,astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung,durata de viata a constructiilor.Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate,date fiind antropizarea zonei si traficul din zona.

#### *Factorul de mediu biodiversitate*

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate,conform mentiunilor din certificatul de urbanism,de locuinte individuale si colective,precum si functiuni complementare si dotari tehnico-edilitare aferente acestei functiuni.Urmare a locatiei,a traficului,a stratului de pamant preponderant loess si argile,acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie.Speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc,fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane.Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile natural cu statut special de conservare,acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului,fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata,rezidentiala si turistica,nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

#### *Peisajul*

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori,de organizarea de santier.

Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei,dar pe termen lung,pe durata de viata a obiectivului.Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului,dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

#### *Mediul social si economic*

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale,nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii,asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate.In executia lucrarilor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cupraf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate,fiind vorba despre o zona deja antropizata,aflata la limita cu alea de promenada din vecinatatea Plajei Marii Negre si la limita cu bd.Mamaia.

## 2.8. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de hotel si a unui imobil cu funcțiunea de parcare,precum si cu servicii specifice functiunii de turism,cu regim de înălțime ce va fi maxim P+11E.



Se dorește reglementarea tuturor loturilor de teren construibile și neconstruibile din zona studiată, restaurarea și reabilitarea construcțiilor cu valoare istorică și arhitecturală, precum și amenajarea de spații verzi și de agrement adecvate.

## **2.9. DISFUNCTIONALITATI**

Terenul ce a generat PUZ este ocupat de restaurantul National, construcție ce în prezent nu se mai adaptează cerințelor funcționale și estetice necesare. Zona studiată nu are spații verzi amenajate corespunzător, zone de agrement publice pentru copii și adulți, nici locuri de parcare delimitate și semnalizate.

Zona studiată, aflată în centrul stațiunii Mamaia, nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii documentațiilor de urbanism inițiale din stațiunea Mamaia.

## **2.10. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI**

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
  - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
  - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
  - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
  - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
  - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcări publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul.

## **2.11. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

În zona studiată prin PUZ se diferențiază mai multe zone de reglementare. Conform PUZ Mamaia aprobat cu HCL 121/2013, zona studiată se află în Zona A, UTR 9 și parțial UTR8.

Zona cuprinde hotelurile National, Unirea, Patria, Midia, Histria, Tomis, Palm Beach, Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora precum și alte unități pentru alimentație publică, Club Castel și Clubul sportiv Mamaia, zone cu destinație specială în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Utilizări admise:

- funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping
  - se va stimula dezvoltarea funcțiilor pentru turism științific și de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc.
  - apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective
  - funcțiuni pentru alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, discotecă) și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite), aferente sau nu unităților de cazare
  - funcțiuni de comerț: comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații descoperite/acoperite și amenajate
  - funcțiuni sportive :terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe de deservire a dotărilor sportive, servicii și dotări de deservire a funcțiunii
- de bază





- 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 acoperita/descoperita
- 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, cinematograf, multiplex, teatru
- amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (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 Siutghiol
- 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 tematic
- 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

Regim de inaltime propus: conform plan Reglementari urbanistice PUZ Mamaia (extras PUZ Mamaia plansa U-02), pentru fiecare amplasament/lot in parte.

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

CUT maxim/UTR = 4.

In zona de studiu exista doua monumente istorice:

1. Monumentul istoric de arhitectura Fosta Vila Regala, azi Club Castel, In centrul statiunii, arh. Mario Soppa, 1926, COD CT-II-m-A-02896-LMI 2004-2010

2. Monumentul istoric de for public Statuia "Jucatoare de tenis", Hotel Tomis, spatiul verde spre promenada, cod CT-III-m-B-02954-LMI 2004-2010, piatra, Mac Constantinescu, 1961

## **CAPITOLUL 3**

## **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune punerea in valoare a cadrului natural existent, respectiv zonele verzi existente intre terenurile proprietate privata si aleile carosabile. Se propune amenajarea de zone verzi si locuri de

## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA**

### **Proiect Nr. 2/2020**



joaca, precum si restaurarea si punerea in valoare a cladirilor existente in zona cu valoare istorica, arhitecturala, ambientala.

Spatiile verzi vor fi amenajate conform HCJC 152/2015.

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenurilor studiate, fara afectarea limitei de proprietate intre terenurile studiate si terenurile vecine si pe terenurile proprietate publica sau privata a Municipiului Constanta.

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori. Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

- lucrurile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi
- lucrurile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei
- drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi
- orice alte lucruri legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

### **3.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat in vecinatatea bd. Mamaia.

Strazile si aleile existente de acces se vor mentine. Nu se modifica ampriza strazilor. Se vor moderniza parcajele existente.

Cele 2 alei carosabile pe care se realizeaza circulatia carosabila si pietonala din bd. Mamaia la amplasament sunt alei de acces la hoteluri si parcare, cu circulatie pe dublu sens avand carosabilul intre 3-6metri, fara trotuare delimitate separat. Bulevardul Mamaia are in zona cate trei benzi pe sens, cu parcaje amenajate pe margine, trotuare de 1,5-6metri pe fiecare parte.

Aleile carosabile perimetrare zonei studiate au dimensiuni ale carosabilului intre 4,5 si 7metri, cu parcaje amenajate de-a lungul lor sau perpendiculare pe acestea.

Aleile carosabile perimetrare zonei studiate au toate trotuare pietonale cu latimi cuprinse intre 1metri si 6metri.

Circulatia in interiorul zonei studiate este majoritar pietonala, fiind vorba de o zona turistica in centrul statiunii Mamaia.

Drumurile si parcajele propuse vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenurile studiate.

Vor exista accesuri auto si pietonale la toate loturile studiate.

Numarul minim al locurilor de parcare va fi realizat conform HCLM 113/2017, cu modificarile si completarile ulterioare.

### **3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL SI INDICATORI URBANISTICI**

In locul zonelor de reglementare existente, UTR 9 si UTR8 partial, se propun urmatoarele zone de reglementare, cu reglementari modificate conform PUZ studiat:

#### **ZR1-ZONA TURISM, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, AGREMENT, SERVICII SANATATE SI INFRUMUSETARE, PARCAJE REGIM DE INALTIME MAXIM P+11E**

Utilizari admise:

- functiuni turistice (hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, hosteluri, vile turistice, etc...) si de agrement
- functiuni complementare turismului: agentii turism, servicii sanatare si infrumusetare, parcare /garare, comert cu amanuntul, agrement, locuri de joaca pentru copii si amenajari sport

Utilizari admise cu conditionari:

-se admit subsoluri si demisol, cu respectarea studiilor geotehnice, precum si etaje tehnice, in functie de necesitati, cu incadrarea in egimul de inaltime maxim admis

§regimul de inaltime maxim: P+11E (50metri)

§POT maxim 40-70%



**ZR2-ZONA TURISM,COMERT,ALIMENTATIE PUBLICA,AGREMENT,SERVICII SANATATE SI INFRUMUSETARE,PARCAJE REGIM DE INALTIME MAXIM P+5E**

Utilizari admise:

- functiuni turistice(hoteluri,pensiuni,aparthoteluri,hosteluri,vile turistice,etc...) si de agrement
- functiuni complementare turismului:agentii turism,servicii sanatare si infrumusetare, parcare /garare, comert cu amanuntul, agrement,locuri de joaca pentru copii si amenajari sport

Utilizari admise cu conditionari:

-se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice,precum si etaje tehnice,in functie de necesitati,cu incadrarea in egimul de inaltime maxim admis

-se admite depasirea regimului de inaltime maxim admis in zona de studiu cu maxim 2 niveluri,in afara demisolului,subsolurilor si etajelor tehnice,pentru terenurile specificate in plansa de reglementari urbanistice propuse

§regimul de inaltime maxim:P+5E(26metri)

§POT maxim 40-70%

§CUT maxim 4.00

**ZR3-ZONA TURISM,COMERT,ALIMENTATIE PUBLICA,AGREMENT,SERVICII SANATATE SI INFRUMUSETARE,PARCAJE REGIM DE INALTIME MAXIM P+2E**

Utilizari admise:

- functiuni turistice(hoteluri,pensiuni,aparthoteluri,hosteluri,vile turistice,etc...) si de agrement
- functiuni complementare turismului:agentii turism,servicii sanatare si infrumusetare, parcare /garare, comert cu amanuntul, agrement,locuri de joaca pentru copii si amenajari sport

Utilizari admise cu conditionari:

-se admit subsoluri si demisol,cu respectarea studiilor geotehnice,precum si etaje tehnice,in functie de necesitati,cu incadrarea in egimul de inaltime maxim admis

§regimul de inaltime maxim:P+2E(14metri)

§POT maxim 50%

§CUT maxim 1,5

**ZR5-PARCURI, GRADINI , SCUARURI SI FASII PLANTATE,SPATII DE AGREMENT,LOCURI DE JOACA,PISCINE DESCOPERITE-REGIM INALTIME MAXIM PARTER**

Utilizari admise:

-sunt admise functiunile de spatii plantate private,locuri de joaca,gradini,parcuri,spatii de agrement, amenajari pentru sport,piscine descoperite

-sunt admise functiunile de spatiu plantat public constand in :

-spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;

-lucrari de utilitate publica,aprobate conform legii;

-circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

-adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurata limitata la cel mult 60 mp.

Utilizari admise cu conditionari:

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;

- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a parcurilor si gradinilor publice si 30% din terenurile private

- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

Regim de inaltime maxim -parter(6metri)

POT-10% pentru spatiile verzi apartinand domeniului public si privat al Municipiului Constanta si 30% pentru terenurile private

CUT-0,1 pentru spatiile verzi apartinand domeniului public si privat al Municipiului Constanta si 0,3 pentru terenurile private.

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA**

Proiect Nr. 2/2020

**DS-ZONA CU DESTINATIE SPECIALA(UNITATI ALE MAN SI MID)**

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- unitati militare ale MAN;
- unitati de protectie si aparare civila;
- unitati de paza contra incendiilor;
- alte unitati specializate ale MI.

Funciunile principale ale zonei sunt: apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Se pot admit functiuni complementare pentru cerintele proprii ale institutiilor care administreaza zona.

Aceste functiuni vor respecta acte normative cu caracter general si reglementari specifice zonelor functionale care corespund acestor functiuni.



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA							
	EXISTENT		PROPUS				
	UTR 8	UTR9	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5
Steren	15571,1 MP(100%)	92100,3MP (100%)	19731MP (100%)	51488MP (100%)	19102MP (100%)	5348MP (100%)	9495MP (100%)
Scon- struit maxim	4088MP (26,25%)	17314,3MP (18,8%)	13811,7 MP(70%)	36041.6 MP(70%)	9551 MP(50%)	conf.stu- dii spe- cialitate	2848.5 MP(30%)
Sverde minim	4185MP (26,87%)	28486,9MP (30,93%)	3946,2 MP(20%)	10297.6 MP(20%)	5730.6 MP(30%)	conf.stu- dii spe- cialitate	5697MP (60%)
Scircu- latii	7298,1MP (46,88%)	46299,1MP (50,27%)	1973,1 MP(10%)	5148.8 MP(10%)	2820.4 MP (20%)	conf.stu- dii spe- cialitate	949.5 MP(10%)

INDICATORI URBANISTICI ZONA REGLEMENTATA							
	EXISTENT		PROPUS				
	UTR 8	UTR9	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5
Steren	15571,1MP( 100%)	92100,3 MP (100%)	19731MP (100%)	51488MP (100%)	19102MP (100%)	5348MP (100%)	9495MP (100%)
POT	40-70%	40-70%	40-70%	40-70%	50%	conf.stu- dii spe- cialitate	30%
CUT	4.00	4.00	4.00	4.00	1,5	conf.stu- dii spe- cialitate	0,3
Inaltime maxima	CONFORM PUZ MAMAIA	CON- FORM PUZ MAMAIA	P+11E (50Metri)	P+5E (26Metri)	P+2E (14Metri)	conf.stu- dii spe- cialitate	P(6Metri)

**Bilant teritorial existent teren ce a initiat PUZ:**

Steren =2970mp(100%)

S circulatii=245mp(8,24%)

S spatii verzi=7mp(0,25%)

S construit=2718mp(91,51%)

**Bilant teritorial propus teren ce a initiat PUZ:**

Steren=2970mp(100%)

Sconstruit=2079mp(70%)

Sverde=594mp(20%)

Scirculatii=297mp(10%)



### **3.4.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

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 investitori sau beneficiari, 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>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

## **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 PUG.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, 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. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,  
URB.ROXANA MARCULESCU

