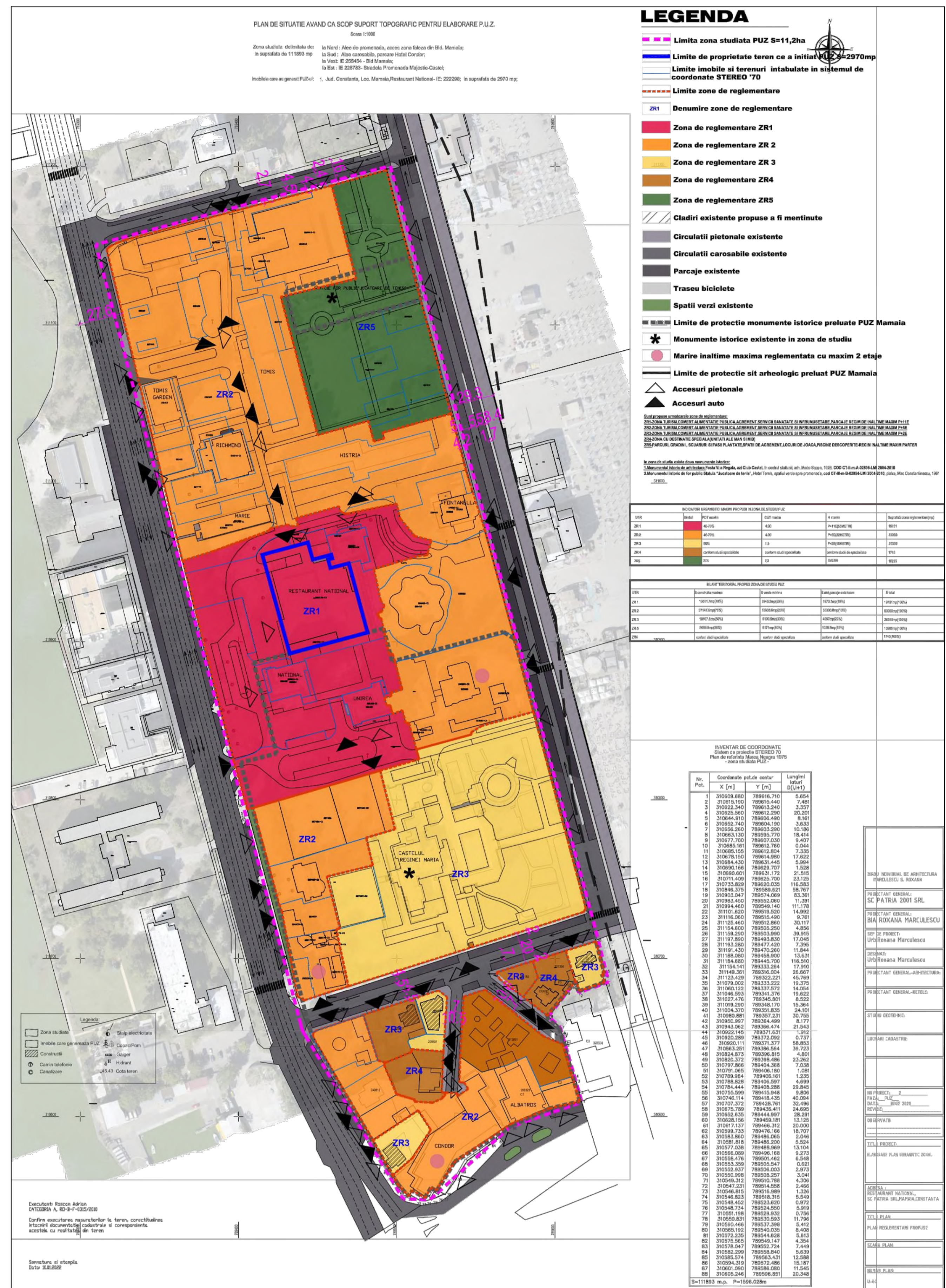


INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL UTR 9 DIN PUZ STATIUNEA MAMAIA, conform aviz de oportunitate nr.113551/2023

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTA IN REGLEMENTAREA TERENULUI CE A INITIAT PUZ, ORGANIZAREA TRAMEI STRADALE SI A PARCAJELOR DIN ZONA DE STUDIU CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE, REGLEMENTAREA SPATIILOR VERZI DIN ZONA DE STUDIU
INITIATOR: SC PATRIA 2001 S.A.
ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA, URB. MARCULESCU ROXANA



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
IN PERIOADA 03.07.2023-08.07.2023**

*OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE
ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS*

prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, CAMERA 212, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL /ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVATIILOR FORMULATE.

-RASPUNSURILE LA OBSERVATIILE TRIMISE IN SCRIS VA FI VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUN.CONSTANTA

-PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

-ADRESA:PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2,CAM.212, Serviciul Planificare Urbana si Mediu

-DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 ,APROBAT IN BAZA ORDIN NR.2701/20.12.2010,PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:

- etapa pregatitoare:intentia de elaborare 03.07.2023-08.07.2023
- etapa elaborarii propunerilor
- consultarea publicului



APROBAT,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Ca urmare a cererii adresate de Cocoș Simona cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Ion Adam nr. 47, în calitate de reprezentant al societății Patria 2001 SA, înregistrată sub nr. 130387/23.06.2022, completată sub nr. 113551/14.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 113551 din 21.06.2023

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul în suprafață de 2970 mp, identificat cu nr. cadastral 222298, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
- generat de imobilul situat în Stațiunea Mamaia, restaurant Național, cu respectarea următoarelor condiții:
 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat e reprezentat de UTR 9 - stabilit prin HCL nr. 121/2013 privind actualizare PUZ Stațiunea Mamaia și zona de protecție a monumentului Club Castel, conform planului anexat:



Extras GIS

Zona de studiu



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;

- se vor respecta prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

"Articolul 14

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie."

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.";

- se vor respecta prevederile art. 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

"Articolul 15

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament."

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;

- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți;

- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate;

- se vor respecta prevederile art. 13 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat:

"Articolul 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați."



5. Capacitățile de transport admise:

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.07.2022 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1197/14.06.2022), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - aviz CNZC;
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi;
 - studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, cu prezentarea concluziilor și a măsurilor corective care se impun;
 - desfășurare front stradal existent și propus pentru bd. Mamaia și pentru promenada Stațiunea Mamaia;
 - studiu volumetric pentru stabilirea regimului minim și maxim de înălțime optim recomandat;
 - studiu istoric;
 - se va studia valoarea și starea clădirilor în vederea identificării imobilelor cu valoare arhitecturală și/sau ambientală și stabilirea zonelor de protecție aferente, după caz;
 - studiu de organizare a spațiilor verzi la nivel zonal;
 - se va analiza modalitatea transpunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a Stațiunii Mamaia, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor existente și a spațiilor publice, care poate fi consultat pe site-ul oficial al primăriei, accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-regenerare-urbana-mamaia.pdf?sfvrsn=4>.
- planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU



investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

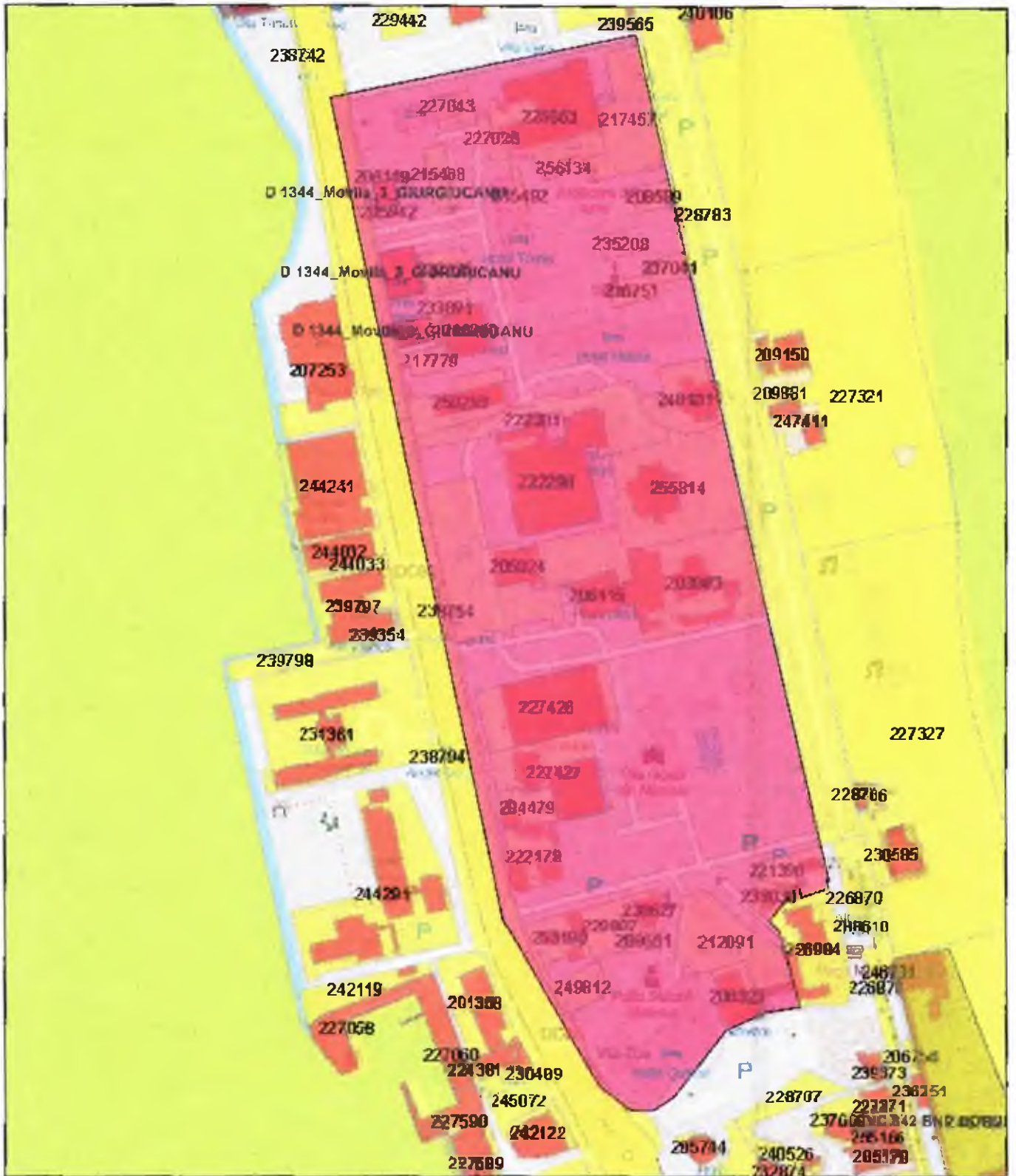
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1197/14.06.2022, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 697 lei conform chitanței nr. PMC22 0057118/23.06.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la data de **22.06.2023**

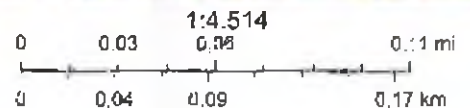
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 113551 / 21.06.2023



6/21/2023, 3:19:00 PM

- Avize_Oportunitate_PUZ_PUD_2023_8072
- Dispoziti_Retrocodari_7313
- D 1344/2004 Moșia_3_GIURGIUCANU
- D 3135/2003 GARDEF_3_ENE DANIEL
- CVC 842 BNP BORUNA CHIRATA
- Parcele Cadastrale
- Constructii



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

PLAN DE SITUATIE AVAND CA SCOP SUPTOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.

Scara 1:1000

Zona studiata delimitata de: la Nord : Alea de promenada, acces zona faleza din Blvd. Mamaia;
 in suprafata de 111893 mp la Sud : Alea carosabila, parcare Hotel Condor;
 la Vest: IE 25454 - Blvd Mamaia;
 la Est : IE 228783- Stradela Promenada Majestic-Castel;
 Imobilele care au generat PUZ-ul: 1. Jud. Constanta, Loc. Mamaia, Restaurant National- IE: 222298; in suprafata de 2970 mp;

LEGENDA

- Limita zona studiata PUZ S=11,2ha
- Limite de proprietate teren ce a initiat PUZ S=2970mp
- Limite imobile si terenuri intabulate in sistemul de coordonate STEREO '70
- Limite zone de reglementare
- ZR1 Denumire zone de reglementare
- Zona de reglementare ZR1
- Zona de reglementare ZR 2
- Zona de reglementare ZR 3
- Zona de reglementare ZR4
- Zona de reglementare ZR5
- Cladiri existente propuse a fi mentinute
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Parcaje existente
- Traseu biciclete
- Spatii verzi existente
- Limite de protectie monumente istorice preluate PUZ Mamaia
- * Monumente istorice existente in zona de studiu
- Marire inaltime maxima reglementata cu maxim 2 etaje
- Limite de protectie sit arheologic preluat PUZ Mamaia
- Accesuri pietonale
- Accesuri auto

Sunt propuse urmatoarele zone de reglementare:
 ZR1-ZONA TURISM.COMERT.ALIMENTATIE.PUBLICA.AGREMENT.SERVICII.SANATATE.SI.INFRUMUSETARE.PARCAJE.REGIM.DE.INALTIME.MAXIM.P+1E
 ZR2-ZONA.TURISM.COMERT.ALIMENTATIE.PUBLICA.AGREMENT.SERVICII.SANATATE.SI.INFRUMUSETARE.PARCAJE.REGIM.DE.INALTIME.MAXIM.P+5E
 ZR3-ZONA.TURISM.COMERT.ALIMENTATIE.PUBLICA.AGREMENT.SERVICII.SANATATE.SI.INFRUMUSETARE.PARCAJE.REGIM.DE.INALTIME.MAXIM.P+2E
 ZR4-ZONA.CUI.DESTINATIE.SPECIALA(UNITATI.ALE.MAN.SI.MID)
 ZR5-PARCURI.GRADINI.SCIURURI.SI.FASII.PLANTATE.SPATII.DE.AGREMENT.LOCURI.DE.JOACA.PISCINE.DESCOPERTE-REGIM.INALTIME.MAXIM.PARTER

In zona de studiu exista doua monumente istorice:
 1.Monumentul istoric de arhitectura Faleza Vile Regale, 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 "Jucatoarea de tenis", Hotel Tomis, spatul verde spre promenada, cod CT-II-m-B-02954-LMI 2004-2010, piatra, Mac Constantinescu, 1961

UTR	Simbol	POT maxim	C.U.T maxim	H maxim	Suprafata zona reglementata (mp)
ZR 1		40-70%	4.00	1973.1mp(10%)	19731
ZR 2		40-70%	4.00	P+5E(32METRI)	53088
ZR 3		50%	1.5	P+2E(15METRI)	20335
ZR 4		conform studi specialitate	conform studi specialitate	conform studi de specialitate	1745
ZR 5		30%	0.3	(6METRI)	10285

BIANZ TERITORIAL PROPUS ZONA DE STUDIU PUZ				
UTR	S construita maxima	S verde minima	S alii parcaje exterioare	S total
ZR 1	13811.7mp(70%)	3946.2mp(20%)	1973.1mp(10%)	19731mp(100%)
ZR 2	37147.8mp(70%)	10603.6mp(20%)	53088.8mp(10%)	53088mp(100%)
ZR 3	10167.5mp(50%)	6100.5mp(30%)	4067mp(20%)	20335mp(100%)
ZR 5	3085.5mp(30%)	6171mp(60%)	1028.5mp(10%)	10285mp(100%)
ZR4	310000	conform studi specialitate	conform studi specialitate	1745(100%)

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie STEREO 70			
Plan de referinta Marea Neagra 1975			
- zona studiata PUZ -			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]
1	310609.680	789616.710	5.654
2	310615.190	789615.440	7.481
3	310622.340	789613.240	3.357
4	310625.560	789612.290	20.201
5	310644.910	789608.490	8.161
6	310652.740	789604.190	3.633
7	310656.260	789603.290	10.186
8	310663.130	789595.770	18.414
9	310677.700	789607.030	9.407
10	310685.161	789612.950	0.044
11	310685.155	789612.804	7.335
12	310678.150	789614.980	17.622
13	310684.430	789631.445	5.998
14	310690.166	789629.707	11.528
15	310690.601	789631.172	21.515
16	310711.409	789625.700	23.125
17	310733.829	789620.035	116.583
18	310846.375	789563.469	58.787
19	310903.047	789574.069	83.361
20	310983.450	789552.060	11.391
21	310994.460	789549.140	111.178
22	311101.620	789519.850	14.992
23	311116.060	789515.490	9.761
24	311125.460	789512.860	30.117
25	311154.600	789505.250	4.858
26	311159.290	789503.990	39.015
27	311197.890	789493.830	17.045
28	311193.280	789477.420	7.395
29	311191.430	789470.260	11.844
30	311188.080	789458.900	13.631
31	311184.680	789445.700	116.510
32	311154.141	789333.264	17.910
33	311149.361	789316.004	26.667
34	311123.429	789322.221	45.769
35	311079.002	789333.222	19.375
36	311060.122	789337.572	14.054
37	311046.593	789341.376	19.622
38	311027.476	789345.801	6.522
39	311019.290	789348.170	15.364
40	311004.370	789351.835	24.101
41	310980.881	789357.231	30.755
42	310950.907	789351.799	15.817
43	310943.062	789366.474	21.543
44	310922.145	789371.631	1.912
45	310920.289	789372.092	0.737
46	310910.317	789351.377	58.833
47	310863.251	789386.564	39.723
48	310824.873	789396.815	4.801
49	310820.372	789398.466	23.262
50	310797.866	789404.368	7.038
51	310791.065	789406.180	1.081
52	310789.984	789406.161	1.235
53	310788.828	789406.597	4.699
54	310784.444	789408.288	29.845
55	310755.599	789415.948	9.806
56	310746.114	789418.435	40.094
57	310707.372	789428.761	32.496
58	310675.789	789436.315	24.695
59	310652.635	789444.997	28.291
60	310628.156	789459.181	13.125
61	310617.137	789466.312	20.000
62	310593.733	789476.166	18.707
63	310583.860	789485.065	0.046
64	310581.818	789486.200	5.524
65	310577.038	789488.969	13.104
66	310566.089	789496.168	9.273
67	310568.476	789501.462	6.548
68	310553.359	789505.547	0.621
69	310552.937	789506.003	2.973
70	310550.998	789508.257	3.041
71	310548.312	789510.088	4.206
72	310547.231	789514.558	2.466
73	310546.815	789516.989	1.326
74	310546.823	789516.315	5.549
75	310548.432	789516.200	0.972
76	310548.734	789524.550	5.919
77	310551.198	789529.932	0.756
78	310550.831	789530.593	11.796
79	310560.466	789532.724	7.449
80	310565.192	789540.035	8.408
81	310572.235	789544.628	5.613
82	310575.565	789549.147	4.354
83	310578.047	789552.724	11.545
84	310582.299	789558.840	5.639
85	310585.574	789563.431	12.588
86	310594.319	789572.466	15.187
87	310601.090	789586.090	11.545
88	310605.246	789596.851	20.348

S=111893 m.p. P=1596.028m



Legenda:	
	Zona studiata
	Imobile care genereaza PUZ
	Constructii
	Slap electricitate
	Copac/Pom
	Galger
	Hidrant
	45.43 Cota teren
	Canalizare

Executant Roscon Adrian
 CATEGORIA A, RD-B-F-0315/2010
 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
 intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta
 acestora cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila
 Data: 10.01.2022

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA
PROIECTANT GENERAL: SC PATRIA 2001 SRL
BIA PROIECTANT GENERAL: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESEINATA: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA: [Blank]
PROIECTANT GENERAL-RETELE: [Blank]
STUDIULI GEOTEHNIC: [Blank]
LUCRARI CADASTRU: [Blank]
NR.PROIECT: 2 FAZA: PUZ DATA: JUNE 2020 REVIZIE: [Blank]
OBSERVATI: [Blank]
TITLUL PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ADRESA: RESTAURANT NATIONAL, SC PATRIA SRL,MAMAIA,CONSTANTA
TITLUL PLAN: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA PLAN: [Blank]
NUMAR PLAN: U-04