

nr. inregistrare J13/906/2002 / cod unic RO 14536786 / Unirii 19A 900532 Constanta
tel. 0040 241 698 008 / office@allarhitectura.ro / www.decodesign.ro

all  **rhitectura**

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Denumire proiect

**P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE IN STATIUNEA
MAMAIA, ZONA HOTELULUI MERIDIAN**

1.2. Amplasament

Terenul care genereaza P.U.Z. este situat in mun.Constanța, statiunea Mamaia, careul 20, lotul 11 si este proprietatea s.c. Alex Lux s.r.l.. Terenul este aliniat la alea de promenada a statiunii.

1.3. Beneficiar

s.c. Alex Lux s.r.l.

2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie este intocmita conform art.32 din Legea 350 actualizata si are ca obiect obtinerea avizului de intentie pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal, pe baza certificatului de urbanism nr.911 din 18.04.2017, eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

3.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z. este in prezent liber de constructii edificata o constructie parter, cu folosinta actuala de restaurant. folosinta si este reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 121/2013. Conform acestuia, terenul apartine UTR 6 – circulatii pietonale si functiuni mixte: spatii verzi, alei auto, pietonale, parcar, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, constructii si instalatii demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joaca, lacase de cult, etc., cu interdictie de construire pana la aprobarea unui P.U.Z. pentru solicitari care nu se incadreaza in utilizarile permise.

Zona are urmatoarele prescriptii specifice:

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- nu sunt reglementari specifice

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

- cladirile se pot dispune pe aliniament, daca aceasta este tipologia dominanta in zona
AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- regimul de construire este izolat, cladirile se vor retrage conform codului civil.

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- se pot amplasa mai multe cladiri cu respectare legislatiei in vigoare referitoare la accesul autospecialelor de interventie in caz de urgenta si fara depasirea indicatorilor urbanistici
CIRCULATII SI ACCESE

- se poate construi numai daca exista acces carosabil direct sau alei de servitute
- accesul pietonal se va conforma astfel incat sa permita si accesul carucioarelor si persoanelor cu handicap

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se va asigura pe parcela, pe o alta parcela, cu conditia pastrarii necesarului de spatii pentru functiunea parcelei respective sau prin concesionarea sau achizitiona spatii de parcare din cele publice

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nici o reglementare specifica

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se va asigura racordarea la utilitati

- se va asigura evacuarea deseurilor

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe terenul ramas liber se va planta un arbora la 100mp, arbusti si plante decorative
IMPREJMUIRI

- sunt permise garduri vii, jardiniere, cel mult un soclu opac de 40cm inaltime si pana la 1,80m din materiale care sa asigure transparenta

REGIM DE INALTIME

- conform planului de reglementari

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform planului de reglementari

- P.O.T. existent = 0%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform planului de reglementari

- C.U.T. Existent = 0

Pentru terenul care genereaza P.U.Z. se propune o constructie cu functiuni turistice: cazare si alimentatie publica, care se incadreaza in aceleasi conditii de reglementare ca si parcelele construite din zona studiata.

Se vor avea in vedere:

- detalierea prescriptiilor aprobate conform legislatiei in vigoare aprobate ulterior H.C.L.M. 121/2013 pentru terenurile aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;
- reglementarea suprafetelor de spatiu verde existente;
- Rezolvarea accesibilitatii pietonale si carosabile la parcele prin crearea unor trasee de circulatie fluente;
- detalierea reglementarilor pentru suprafetele de teren aflate in domeniul privat al primariei.

3.2. Accesuri

Accesurile pietonal si auto se vor realiza aleile carosabile sau ocazional carosabile adiacente parcelelor.

3.3. Retele de utilitati publice

Retelele de utilitati publice – alimentarea cu apa potabilă și menajeră, alimentarea cu energie electrică, canalizarea apelor uzate, canalizarea apelor meteorice - se vor adapta cerintelor functionale, dupa caz.

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Pe parcele se va asigura precolectarea deseurilor, pe sortimente, pe platforme igienizabile si nevizibile din circulatiile publice.

3.4. Circulatii si parcar

Circulatia rutiera – nu se modifica traseul strazilor proiectate din vecinatate. Aleile carosabile si ocazional carosabile se vor dimensiona corespunzator pentru a asigura accesul la terenuri. In incinta se va asigura accesul carosabil si pietonal la fiecare din obiective. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o fatada sau doua, corespunzator normelor specifice.

Transportul in comun – se desfasoara pe bd. Mamaia si nu va avea traseul afectat de P.U.Z..

Parcarile pentru functiunile propuse se vor amplasa in incinta parcelelor, in functie de necesitati, conform H.G.R.525/1996, H.C.L.M. 113/2017 si normativului P132-93.

Circulatia pietonala se desfasoara pe aleea de promenada a statiunii Mamaia si pe aleile dintre aceasta si hotelul Meridian.

3.5. Protectia mediului

Apele uzate sunt canalizate in reseaua publica, iar impactul asupra solului, subsolului si aerului va fi nesemnificativ. Se va asigura colectarea deseurilor pe platforme impermeabilizate, pe sortimente de deseuri.

Functiunile propuse nu vor fi generatoare de zgomot peste limitele admise.

Vor fi permise numai functiuni nepoluante, conform cerintelor P.U.G. si R.L.U..

3.6. Spatii verzi

Pe fiecare parcela, in functie de destinatie, se vor respecta H.C.J.C. 152/2013 si H.G.R.525/1996, astfel:

- pentru constructii comerciale (comert, alimentatie publica, servicii) – vor fi prevazute spatii cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata de minim 50%;
- pentru constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanta) – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna in suprafata de minim 50%;

Spatiul verde existent, se va amenaja cu locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport si locuri de odihna. Suprafata acestuia se va constitui intr-o noua zona de reglementare, similara ZRV 1a din P.U.G. actual.

Prevederile H.C.J.C. 152/2013 se vor aplica pana la modificarea sau abrogarea acesteia.

3.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Conform certificatului de urbanism amplasamentul nu se afla in zona protejata a unui monument de patrimoniu, ansamblu sau sit arheologic.

3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

4. INDICATORI URBANISTICI

Se mentin indicatorii urbanistici propusi prin P.U.Z. aprobat, pentru ambele subzone de reglementare propuse:

- | | |
|---------------------|-----|
| - regim de inaltime | P+4 |
| - P.O.T. | 60% |
| - C.U.T. | 2,5 |

5. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul care genereaza P.U.Z. se afla in zona de reglementare ZRB 1, conform P.U.G. mun. Constanta - Subzona cub echipamente predominant turistice. Pentru aceasta sunt valabile urmatoarele reglementari:

CIRCULATII SI ACCESE

- latime minima de acces de 3.0m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform C.U.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati
- pentru cladirile P+2 se recomanda sarpanta si olanele
- cladirile se vor integra in peisaj, fiind interzise forme si materiale agresive si de calitate inferioara

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- racordarea obligatorie la reseaua de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica
- se interzice dispunerea vizibila a cablurilor si antenelor tv.
- evacuarea rapida a apelor meteorice

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform reglementarilor aprobate, in vigoare

IMPREJMUIRI

- conform reglementarilor aprobate, in vigoare

UTILIZARI ADMISE

- functiuni pentru turism sezonier: hoteluri, vile, campinguri amenajate;
- hoteluri cu facilitati pentru tratament balnear;
- restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, acoperite și descoperite);
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații acoperite și amenajate.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- realizarea constructiilor si amenajarilor din interiorul limitelor de protectie va fi conditionata de realizarea de studii de impact;
- modificarea functiunilor existente se va face numai prin PUD si studii justificative.

UTILIZARI INTERZISE

- functiuni care nu au legatura cu functiunile de turism, odihna si agrement
- functiuni care diminueaza valoarea peisagistica si ecologica si atractivitatea zonei

REGIM DE INALTIME

- maximum P+4 pentru functiuni hotelire noi
- maximum P+2 pentru extinderea constructiilor existente sau maxim 9,0m la cornisa
- nu se admite mansardarea sau modificarea modului de acoperire la cladirile existente.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- 50% pentru case de vacanta, pensiuni, demipensiuni, pana la P+2
- 50% pentru constructii hoteliere si complementare

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- 0.9 pentru case de vacanta, pensiuni, demipensiuni
- 2.5 pentru constructii hoteliere si complementare

Functiunea nou propusa se incadreaza din punct de vedere functional in prevederile P.U.G. si P.U.Z. aprobate, fapt pentru care este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism, care va demonstra compatibilitatea functiunii propuse cu cele existente prin solutia urbanistica ce se va propune si va detalia reglementarile aprobate, in vigoare.

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Consideram ca investitia propusa nu are consecinte semnificative economice si sociale deosebite si raspunde cerintelor investitorului si pietei.

Terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si nu isi vor schimba regimul de proprietate.

Se propune trecerea unei suprafete din domeniul public in domeniul privat al primariei in vederea concesiunii/instrairii pentru construire, astfel incat, impreuna cu imobilul existent si cel propus pe terenul care genereaza P.U.Z. sa constituie un ansamblu legat la nivelul parterului de spatii comerciale si pergole care permit trecerea libera a publicului dinspre hotelul Meridian spre promenada Mamaia.

7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiilor, inclusiv taxele catre autoritati si furnizorii de utilitati vor fi suportate integral de beneficiarii acestora.

8. CONCLUZII

Principala categorie de interventie va fi cea legata de reglementarea functiunilor pentru o suprafata indicata prin avizul de oportunitate, crearea conditiilor de amplasare a functiunilor principale si secundare.

Infrastructura va fi asigurata astfel incat sa poate sustine functiunile propuse.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala stabilita a obiectivelor propuse apreciem ca nu va fi necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face direct, de primaria mun. Constanta, pe baza proiectului tehnic, in baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit: arh. Ignis Duvagi





		<small>nr. inregistrare 113/996/2009 cad unic RO 14536786 str. Unirii 19A 900392 Constanta tel. 0240 241 698 026 ofi@allarchitectura.ro www.decodesign.ro</small>		BENEFICIAR Purchaser ALEX LUX S.R.L.	DATA Date 20 VII 2017
SEF PROIECT Master Designer arh. IGNIS DUVAGI		FAZA Phase A.O.		PROIECT Project P.U.Z. PENTRU MODIFICAREA R.L.U. IN STATIUNEA MAMAIA ZONA HOTELULUI MERIDIAN	NR. PR. Project no. 89/ 2005
PROIECTAT Designer arh. NARCIS GELAL		TITLUL PLANSEI Plan description INCADRARE IN ZONA		AMPLASAMENT Site CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, CAREU 20, LOT 11	SCARA Scale 1/1000
				NR. PL. Plan no. A1	