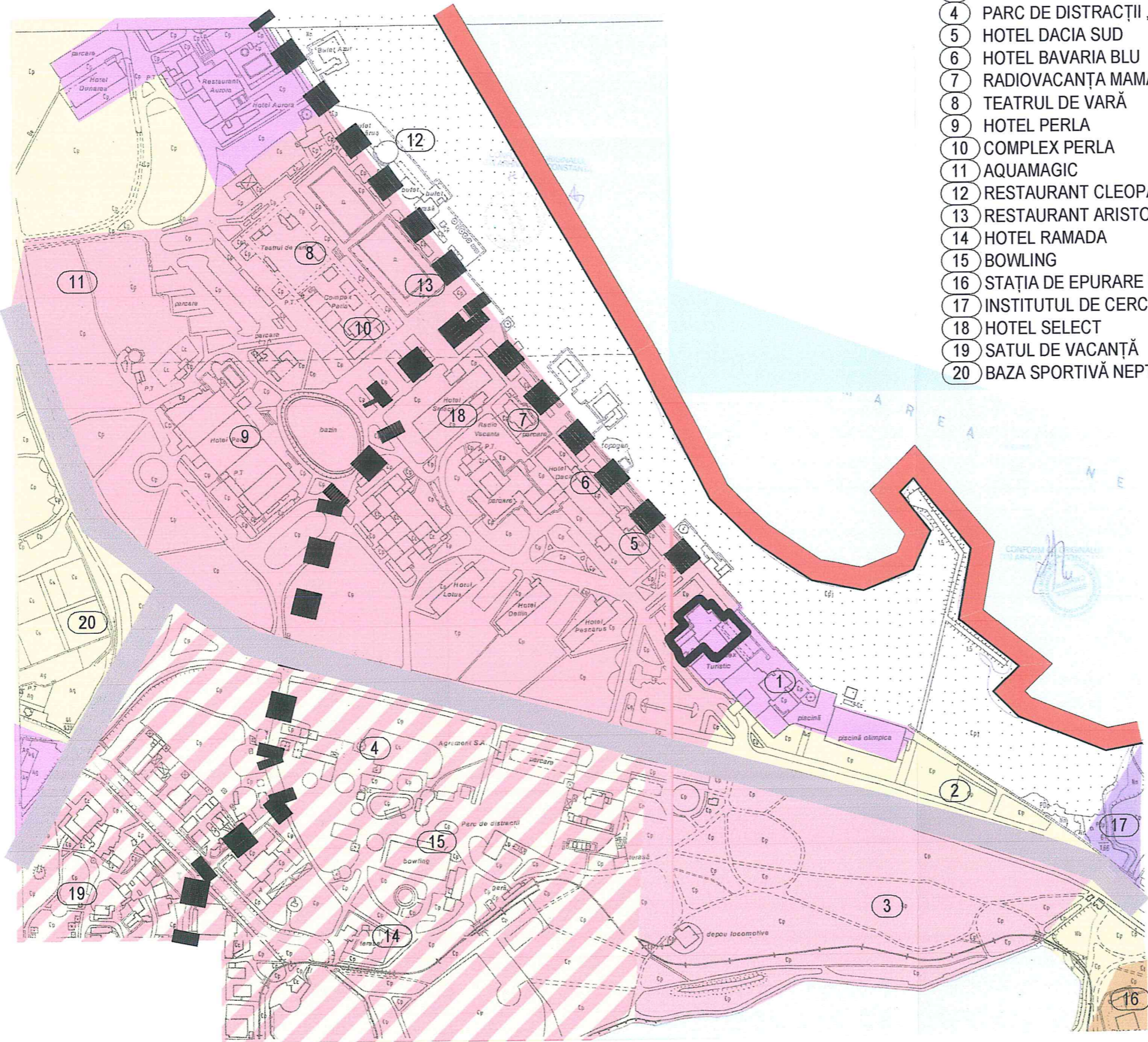


LEGENDA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE:

- 1 HOTEL PARC
- 2 HOTEL MALIBU
- 3 PAVILION EXPOZIȚIONAL
- 4 PARC DE DISTRAȚII „LUNA PARC”
- 5 HOTEL DACIA SUD
- 6 HOTEL BAVARIA BLU
- 7 RADIOVACANȚA MAMAIA
- 8 TEATRUL DE VARĂ
- 9 HOTEL PERLA
- 10 COMPLEX PERLA
- 11 AQUAMAGIC
- 12 RESTAURANT CLEOPATRA
- 13 RESTAURANT ARISTOCRAT
- 14 HOTEL RAMADA
- 15 BOWLING
- 16 STAȚIA DE EPURARE R.A.J.A.
- 17 INSTITUTUL DE CERCETĂRI MARINE
- 18 HOTEL SELECT
- 19 SATUL DE VACANȚĂ
- 20 BAZA SPORTIVĂ NEPTUN



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTĂRI P.U.G. PREVĂZUTE PENTRU ZONĂ

	LIMITA ZONEI PROPUSE SPRE A FI STUDIATĂ
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
2	AMPLASAMENTE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	STRĂZI CATEGORIA I
	STRĂZI CATEGORIA A II-A
	TRASEE DE STRADĂ DESFIINȚAT
	TRASEE PIETONALE MAJORE

LEGENDA P.U.G.

	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
	CENTRU CU ECHIPAMENTE DE INTERES MUNICIPAL
	DOTĂRI PENTRU TURISM, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
	ZONA DE PARCURI, RECREERE, AGREMENT ȘI SPORT
	DOTĂRI PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT, INSTITUȚII DE CERCETARE
	ZONA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
	APE
	PLAJĂ

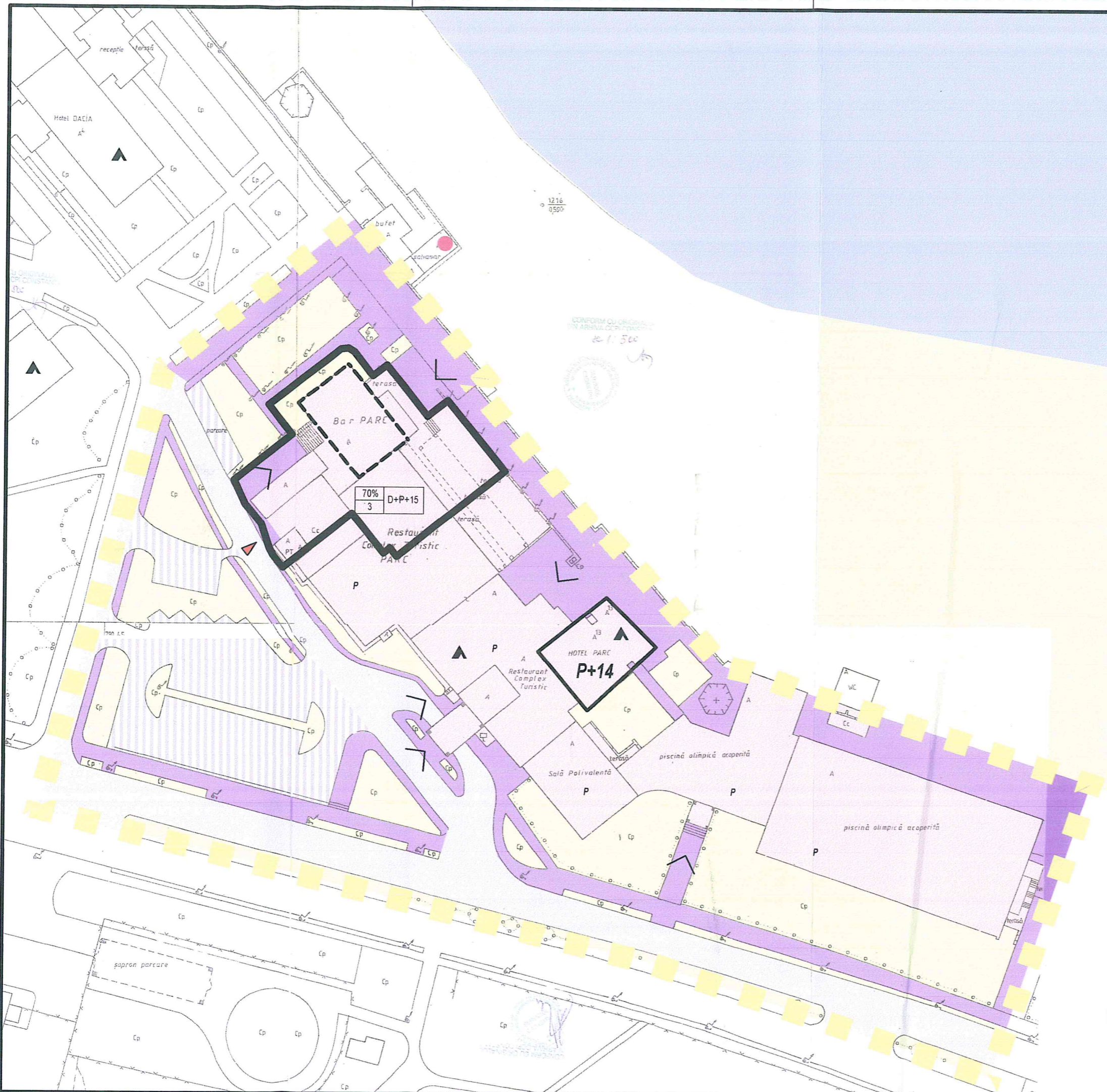
nr. înregistrare 143/906/2002 tel. 0040 241 698 808
cod unic RO 14536706 secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 906332 Constanta www.decodesign.ro

all arhitectura



FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arch. NARCIS GELAL	<i>Edu</i>
A.O.	PROIECTAT Designer	arch. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date 12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no. 54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCARA Scale 1/5000
TITLUL PLANSEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no. P1

Acest document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
The document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z
	ZONA AFERENTA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR PUBLICE
	ZONA DE PARCURI SI SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONA DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONA CIRCULAȚIE PIETONALA MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	PROPUNERE ALINIAMENT CONSTRUCȚII
	ACCENT DE ÎNĂLȚIME EXISTENT/PROPUS
	P.O.T. REGIM DE ÎNĂLȚIME C.U.T.
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE
	ACCESURI GARAJE
	PARCAJE
	ACCESURI LA CONSTRUCȚII



all arhitectura
 nr. înregistrare 413/806/2062 tel. 0940 241 698 008
 cod unic RO 14336786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 19A 900532 Constanta www.decodesign.ro

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. PARC MAMAIA NORD S.R.L.		DATA Date
			12-III 2018
PROIECT Project	REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA SUPRA-ETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR		NR. PR. Project no.
			54/ 2017
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA COMPLEX HOTELIER „PARC”		SCARA Scale
			1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE		NR. PL. Plan no.
			P6



Acest document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.
 No alteration of the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition are not allowed without the owner's consent.

februarie 2018

MUNICIPIUL CONSTANȚA

P.U.Z. pentru REGLEMENTARE TEREN ÎN
VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII
FUNCȚIUNILOR ÎN ZONA COMPLEXULUI
HOTELIER PARC DIN MAMAIA

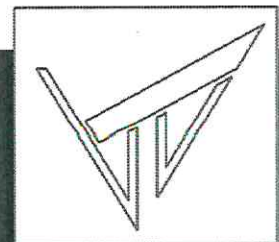
DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA
AVIZULUI DE OPORTUNITATE

SRL

J13/906/2002 cod unic R014536786

all architectura

tel. 0241 698 008
secretariat@allarchitectura.ro
Unitii 19A 900532 Constanța



DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Denumire proiect

P.U.Z. pentru REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA SUPRAETAJĂRII ȘI DIVERSIFICĂRII FUNCȚIUNILOR ÎN ZONA COMPLEXULUI HOTELIER PARC DIN MAMAIA

1.2. Amplasament

Terenul care generează P.U.Z. este situat în mun. Constanța, în sudul stațiunii Mamaia, și face parte din complexul hotelier Parc

1.3. Beneficiar

S.C. Parc Mamaia Nord S.R.L., prin Dumitrescu Cristian

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație este întocmită conform art. 32 din Legea 350/2001 actualizată și are ca obiect obținerea avizului de oportunitate pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal, pe baza certificatului de urbanism nr. 352/ din 08.02.2018, eliberat de Primăria Municipiului Constanța.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

3.1. Structura funcțională

Terenul pe care se propune modificarea reglementărilor este situat în Municipiul Constanța, în sudul stațiunii Mamaia și este proprietatea S.C. Parc Mamaia Nord S.R.L., conform actelor de proprietate.

Conform cadastrului, folosința actuală a terenului este de construcții administrative și social culturale.

Pe teren se află o clădire cu funcțiunea de alimentație publică, care cuprinde circa jumătate din fostul restaurant "Parc". Structura de rezistență este din beton armat și metalică, acoperită cu placa de b.a., dreaptă. Închiderile sunt din zidărie de cărămidă și tâmplărie metalică.

Accesul publicului se face dinspre promenada Mamaia și dinspre aleea carosabilă de la vest, iar cel de serviciu și auto din aleea carosabilă aflată în partea de vest a terenului, prin curtea de serviciu.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul propune supraetajarea și amenajarea imobilului existent, prin recompartimentarea acestuia și crearea de noi accese, potrivite cu funcțiunea de alimentare publică și funcțiunile noi propuse. Aceste sunt: locuințe colective, cazare, administrative și de servicii.

De asemenea, se dorește reamenajarea teraselor și modificarea corespunzătoare a aspectului fațadelor. O parte din construcția existentă se va destăina pentru a lăsa loc amenajărilor de parcare și spații verzi.

Supraetajarea propusă se va face în partea nordică. Structura de rezistență a clădirii va fi realizată din beton armat și metal, iar închiderile exterioare și compartimentările din zidarie și panouri vitrate.

Aspectul general al clădirii va ține cont de vecinătăți și de vederea spre mare a amplasamentului.

3.2. Accesuri

Accesul publicului se face dinspre promenada Mamaia și dinspre aleea carosabilă de la vest, iar cel de serviciu și auto din aleea carosabilă aflată în partea de vest a terenului, prin curtea de serviciu. Acestea se propun a se menține și a se suplimenta, pentru a răspunde funcțiilor propuse.

3.3. Rețele de utilități publice

Dacă este cazul, rețelele de utilități publice se vor extinde astfel încât să poată deservi și terenurile ce se vor reglementa.

Alimentarea cu apă potabilă și menajeră se vor realiza prin bransare la rețeaua publică prezentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un bransament la rețeaua electrică existentă în zonă.

Apa caldă și încălzirea se vor obține cu centrale termice proprii cu gaz. Zona dispune de rețea de distribuție a gazului natural, iar obiectivul de la care s-a pornit studiul deține bransament. Se pot folosi surse alternative de energie.

Apelul uzate se canalizează spre rețeaua RAJA.

Apelul meteoric se vor dirija spre spațiul verde care se va prevedea în incinta parcelei.

Pe parcelă se va asigura precolectarea deșeurilor, pe sortimente.

3.4. Circulații și parcări

Circulația rutieră – nu se modifică traseul străzilor și aleilor carosabile din vecinătate. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o față sau două, corespunzător normelor specifice.

Transportul în comun – pe bulevardul Mamaia aflat în apropiere sunt linii de transport în comun, dar acestea nu sunt afectate.

Parcările pentru funcțiunile propuse se vor amplasa pe terenul propriu și în parcarile publice din vecinătate, în funcție de necesități, conform H.G.R. 525/1996 și normativului P132-93, astfel încât să acopere necesarul rezultat din funcțiunile propuse, conform legislației în vigoare. De asemenea, se va respecta Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017. Dacă situația juridică a terenurilor din zona studiată o va permite, se propune construirea unei parcări supraetajate pe locul actual al platforme de parcare aferente complexului hotelier.

Circulația pietonală se desfășoară pe promenadă și în paralel cu aleile carosabile din preajmă.

3.5. Protecția mediului

Apele uzate sunt canalizate în rețeaua publică, iar impactul asupra solului, subsolului și aerului va fi nesemnificativ. Se va asigura colectarea deșeurilor pe platforme, pe sortimente de deșeurii.

Funcțiunile propuse nu vor fi generate de zgomot peste limitele admise.

Vor fi permise numai funcțiuni nepoluante, conform cerințelor P.U.G. și R.L.U.. Se vor putea folosi surse alternative de energie.

3.6. Spații verzi

La nivelul solului și pe terasa amenajată se vor amenaja spații verzi, cu plantații joase și medii direct în sol sau în jardiniere.

Se vor respecta H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R.525/1996 pe parcele. Se vor menține spațiile verzi existente din zonă. Pe terenul rămas liber în afara construcțiilor, circulațiilor și parcajelor se vor amenaja spații verzi inclusiv sub formă de grădini de față și se va planta 1 arbore la fiecare 100 mp.

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

3.7. Protecția patrimoniului

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul se află în zona de protecție a sitului arheologic subacvatic aflat în lungul litoralului, pe platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre, cod I-s-A-02561 LMI 2004-2010. Din acest motiv, se va solicita avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură.

3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

4. INDICATORI URBANISTICI

În prezent, terenul propus pentru amplasarea investiției este construit și avem următorii indicatori urbanistici existenți: **P.O.T. = 56,3%, C.U.T. = 0,7**, regim de înălțime **D+P**.

Planul urbanistic zonal aprobat prin H.C.L.M. 121/2013 prevede pentru această zonă **P.O.T. = 40-70%, C.U.T. = 1**, regim de înălțime – **nedefinit**

Planul urbanistic general prevede pentru zona de reglementare din care face parte parcela, **ZRB 1** un **P.O.T.** maxim de 30% pentru case de vacanță, pensuni, demipensuni, până la **P+2** și de 50% pentru construcții hoteliere și complementare. De asemenea este prevăzut un **C.U.T.** maxim de 0.9 pentru case de vacanță, pensuni și demipensuni și de 2.5 pentru construcții hoteliere și complementare.

Situația propusă este următoarea: **P.O.T. = 70%, C.U.T. = 3**, regim de înălțime **D+P+15**, dorindu-se crearea unui accent vertical, pe baza unui studiu de altimetrie.

5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul care generează **P.U.Z.** propus se află în zona de reglementare a **UTR4** din **P.U.Z.** în vigoare, care este alcătuită din circulații pietonale și carosabile, parcuri, spații verzi, structuri de primire turistică, cu funcțiuni de cazare și de alimentație publică, servicii și dotări de interes general, dotări specifice agrementului turistic și construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare. Funcțiunile propuse sunt



DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

asemănătoare și compatibile cu acestea și sunt: turism, comerț, loisir, alimentație publică, locuire, servicii și administrative.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Considerăm că investiția propusă are consecințe pozitive economice și sociale, prin crearea de locuri de muncă și oferirea unei utilități terenului pe tot parcursul anului, nu doar sezonier.

Terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și nu își vor schimba regimul de proprietate.

De asemenea, domeniul public existent nu își schimbă conformarea sau suprafața.

7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investiției, inclusiv taxele către autorități și furnizorii de utilități vor fi suportate integral de beneficiarul investiției.

8. CONCLUZII

Principala categorie de intervenții va fi cea legată de reglementarea funcțiilor pentru o suprafață indicată prin avizul de oportunitate, crearea condițiilor de amplasare a funcțiilor principale și secundare, reglementarea indicatorilor urbanistici și regimului de înălțime.

Infrastructura va fi asigurată astfel încât să poată susține funcțiile propuse. Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională stabilită a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de Primăria Municipiului Constanța, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit: arh. Narcis Gelal