










LEGENDA












LIMITE

-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA PUZ - ZONA STUDIATA - ZONA C 5=54,78HA
-  LIMITA A.B.A.D.L.
-  LINIA TARMULUI
-  REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA UNOR CLADIRI PRELUATE DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOAR APROBATE (HCLM NR.285/18.05.2007)
-  REGLEMENTARI PRIVIND AMENAJAREA UNOR PARCAJE PRELUATE DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOAR APROBATE (HCLM NR.285/18.05.2007)
-  LIMITA TERENURI CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN. CONSTANTA
-  LIMITA TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE



MONUMENTE ISTORICE

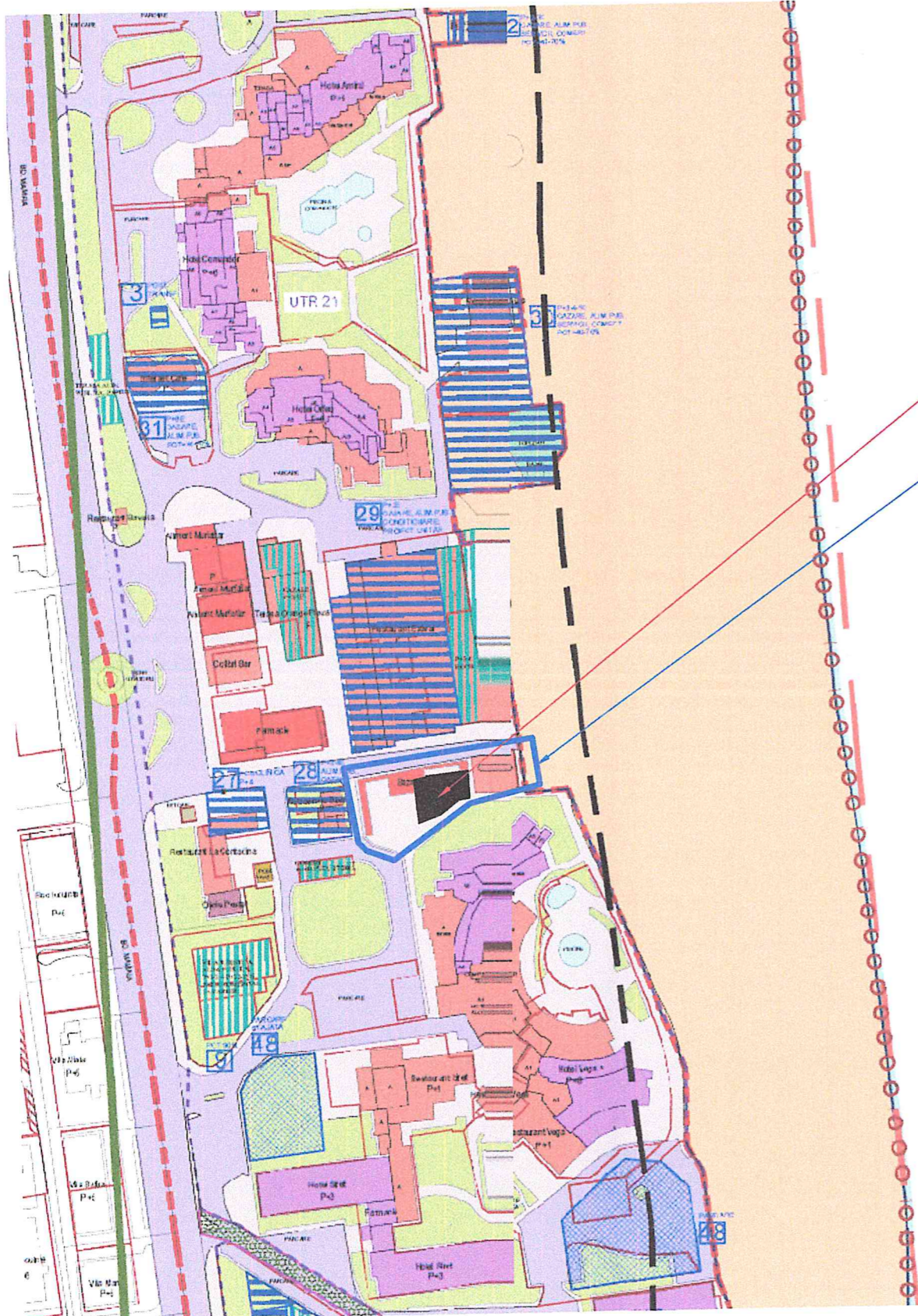
-  SIT ARHEOLOGIC SUBACVATIC (platforma continentală a Țitoralului românesc al Mării Negre, cod CT-I-s-A-02561)
-  MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURA ANSAMBLUL CAZINO MAMAIA, cod CT-u-B-21001
-  CLUB CASTEL, FOSTA VILA REGALA, cod CT-II-m-A-02896-Im1 2004-2010
-  MONUMENTE ISTORICE DE FOR PUBLIC
-  ZONA DE PROTECTIE SITURI ARHEOLOGICE (100M)
-  ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURA
-  ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE DE FOR PUBLIC (R=100M)

ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA EXISTENTA

-  STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA (HOTELURI, HOTELURI-APARTAMENT, MOTELURI, VILE TURISTICE, PENSIUNI TURISTICE SAU ALTE STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA)
-  STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE ALIMENTATIE PUBLICA (UNITATI DE ALIMENTATIE DIN INCINTA STRUCTURILOR DE PRIMIRE CU FUNCTIUNI DE CAZARE, UNITATI DE ALIMENTATIE PUBLICA INDEPENDENT DE AMPLASAMENT (RESTAURANTE, BARURI, UNITATI TIP FAST-FOOD, COFETARII, PATISERII ETC.)
-  FUNCTIUNI COMERCIALE (COMERT ALIMENTAR SI NEALIMENTAR)
-  LOCUIRE/APARTAMENTE DE VACANTA
-  DOTARI SPECIFICE AGREMENTULUI TURISTIC: CENTRU DE DISTRACTII, PARC ACVATIC, TERENURI DE SPORT, CLUBURI SPORTIVE ETC)
-  SERVICII SI DOTARI DE INTERES GENERAL
-  CLADIRI ANEXE STRUCTURILOR DE PRIMIRE TURISTICA
-  CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
-  PLAJA
-  FUNCTIUNI MIXTE: SPATII VERZI, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARI, MOBILIER URBAN, PANOURI PUBLICITARE, CORTURI PROVIZORII PENTRU DIVERSE EVENIMENTE, CONSTRUCTII SI INSTALATII DEMONTABILE CU OCAZIA UNOR EVENIMENTE, LOCURI DE JOACA, LACASE DE CULT
-  TERENURI LIBERE NECONSTRUITE CU REGLEMENTARI APROBATE ANTERIOR CARE SE MENTIN

CIRCULATII

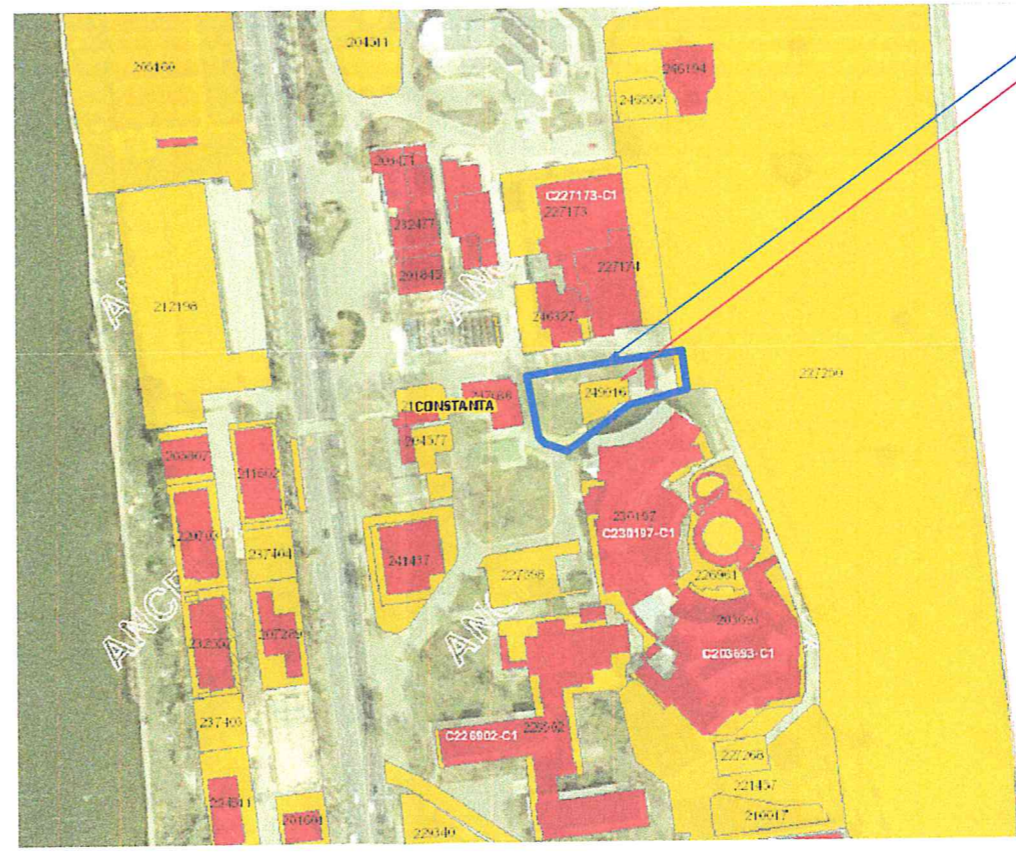
-  CIRCULATII PIETONALE (ALEI, PLATFORME SI AMENAJARI, INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA)
-  CIRCULATII CAROSABILE (INCLUSIV PARCAJE LA SOL)



AMPLASAMENT GENERATOR AL P.U.Z.

PROPUNERE ZONA STUDIATA

PLAN DE SITUATIE. SURSA: GEOPORTAL ANCP



PROPUNERE ZONA STUDIATA

AMPLASAMENT GENERATOR AL P.U.Z.



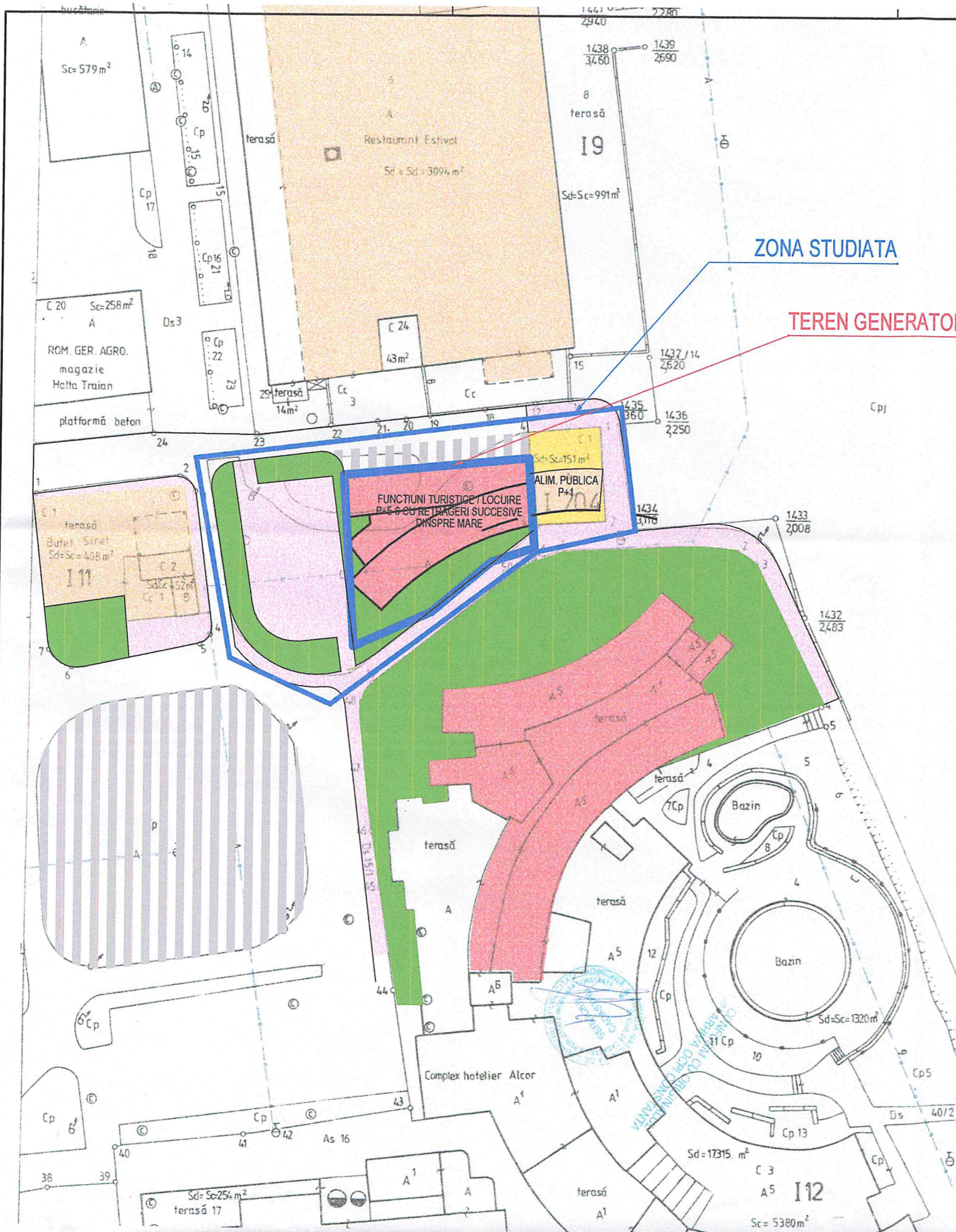
PLAN URBANISTIC ZONAL

nr. inregistrare 113/06/2002 tel. 0040 241 698 008
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro
 Unirii 18A 900532 Constanta

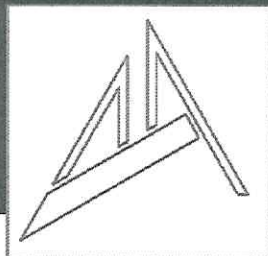
all arhitectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
BENEFICIAR Purchaser	DOKATA CONSTRUCT S.R.L.		DATA Date 07.05 2019
PROIECT Project	PUZ- REGLEMENTARE TEREN		NR. PR. Project no. 2019
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA RESTAURANT ESTIVAL NR.CAD. 249016		SCARA Scale 1/1000
TITLUL PLANSEI Plan description:	EXTRAS DIN P.U.Z. H.C.L.M. 121/2013 PLAN DE INCADRARE IN ZONA		NR. PL. Plan no. P1

Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare si expunere nu sunt permise fara acordul proprietarului.
 This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.
 Any use, reproduction, distribution, publication and exposure are not permitted without the owner's consent.



PLAN URBANISTIC ZONAL			
nr. înregistrare 313/906/2002 tel. 0040 241 688 008 cod unic RO 14535746 secretariat@allarhitectura.ro Unirii 13A 500532 Constanța			
all arhitectura			
FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
BENEFICIAR Purchaser	DOKATA CONSTRUCT S.R.L.		DATA Date 19-IV 2019
PROIECT Project	PUZ- REGLEMENTARE TEREN		NR. PR. Project no. / 2019
AMPLASAMENT Site	MAMAIA, ZONA RESTAURANT ESTIVAL NR.CAD. 249016		SCARA Scale 1/500
TITLUL PLANSEI Plan description:	PLAN DE SITUATIE EXISTENT/PROPOS		NR. PL. Plan no. P2
<small>Acest document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L. Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului. This document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA S.R.L.</small>			



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. Denumire proiect

P.U.Z. în zona restaurantului Estival, stațiunea Mamaia

1.2. Amplasament

Terenul care generează P.U.Z. este situat în nordul municipiului Constanța, în stațiunea Mamaia și are numărul cadastral 249016, UAT Constanța.

1.3. Beneficiar

Dumitru Danielopolu Pia Maria
Dakota Construct s.r.l. București

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. 4038 din 06.11.2018, eliberat de Primăria Municipiului Constanța. Terenul aparține teritoriului studiat de P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 121/24.05.2013. Acesta se încadrează în UTR 21, zonă cuprinzând funcțiuni turistice și de agrement. Conform planșei de reglementări și RLU aferent, pe parcelă se află un bazar și o parcare, iar indicatorii urbanistici aprobați sunt POT = 40-70% și CUT maxim = 4 raportat la UTR.

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

3.1. Structura funcțională

Terenul pe care se propune modificarea reglementărilor este situat în Municipiul Constanța, în nordul stațiunii Mamaia, în apropierea hotelului Alcor și restaurantului Estival, zona Butoaie. Terenul este proprietatea lui Dumitru Danielopolu Pia Maria, conform actelor de proprietate.

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Conform cadastrului, folosința actuală a terenului este de curți, construcții.

Conform reglementarilor urbanistice în vigoare, funcțiunile permise sunt:

- funcțiuni de turism
- apartamente de vacanță, locuințe permanente
- funcțiuni de comerț
- funcțiuni sportive
- funcțiuni de loisir
- funcțiuni de agrement
- funcțiuni de cultură
- servicii
- funcțiuni de sănătate
- funcțiuni legate de culte
- funcțiuni și amenajări publice
- spații verzi, parcări, dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază

Conform reglementarilor P.U.G., parcela aparține zonei ZRB 1, UTR 24, cuprinzând și ZT9.

ZRB 1 – stațiunea Mamaia / zona cu echipamente predominant turistice – zonă mixtă conținând funcțiuni pentru turism sezonier, spații de alimentație publică, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier. Se preiau reglementările PUZ aprobat în 2000. Noile construcții hoteliere sau echipamente culturale sau complementare se autorizează pe baza PUD.

Regimul de înălțime este condiționat de aprobarea PUZ, astfel încât noile construcții hoteliere să nu depășească P+4.

POT maxim =	30% pentru case de vacanță și pensiuni
	50% pentru construcții hoteliere și complementare
CUT maxim =	0.9 pentru case de vacanță și pensiuni
	2.5 pentru construcții hoteliere și complementare

În cadrul RLU aferent PUG aprobat al mun. Constanța, subzona zona ZT9 nu este reglementată.

În prezent pe teren se afla amenajat un bazar și parcare pentru autovehicule.

P.U.Z. propus va reglementa terenul în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni turistice sau de locuire, stabilind indicatorii urbanistici, regimul de înălțime, retragerile construcțiilor față de vecinătăți, precum și modul de integrare funcțională și volumetrică în peisajul construit al stațiunii Mamaia.

3.2. Accesuri

Accesul pe teren se face din aleile carosabile adiacente, amenajate și fără denumire, dar trasate prin P.U.Z. anterior. Acces pietonal se face și dinspre plajă. Accesibilitatea la teren este dată de aleea carosabilă nedenumită, vecin pe latura de nord a terenului, care face legătura cu bd. Mamaia.

3.3. Rețele de utilități publice

Prin P.U.Z. se vor propune trasee și capacități pentru rețele publice de utilități, în cazul în care cele existente, precizate în avizele deținătorilor, nu corespund: apă, canalizare, electricitate, gaz metan, telefonie, cablu de date.

Apele meteorice 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 – se vor studia traseele și capacitatea străzilor din zona studiată. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o fațadă sau două, corespunzător normelor specifice.

Transportul în comun – cele mai apropiate trasee sunt pe bd. Mamaia, stația fiind la distanță de cca. 100 metri de terenul studiat.

Parcărilor pentru funcțiunile propuse se vor amplasa pe terenul propriu, 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, cu modificările ulterioare.

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuarele adiacente străzilor.

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 deșeuri.

Funcțiunile propuse nu vor fi generatoare 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 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. Pe terenul rămas liber în afara construcțiilor, circulațiilor și parcajelor se vor amenaja spații verzi inclusiv sub formă de grădini de fațadă 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. Protejarea patrimoniului

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul nu se afla în zonă de protecție a niciunui monument de patrimoniu.

3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

4. INDICATORI URBANISTICI

În prezent, pe terenul propus pentru amplasarea investiției se află o platformă pentru amplasarea unor tarabe care alcătuiesc un bazar specific sezonului estival.

Se mențin următorii indicatori urbanistici maximi aprobați:

P.O.T. = diferențiat pe tipuri de activități, dar nu mai mult de 70%,

C.U.T. = 4.0

Rh = P+4E+5retras, eventual cu demisol, mezanin și subsoluri, astfel încât sa nu depășească înălțimea maximă a hotelului Alcor

5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul care generează P.U.Z. propus nu modifică funcțiunile admise prin documentațiile de urbanism anterioare și nu depășesc indicatorii urbanistici aprobați.

Tratarea arhitecturală a volumetriilor, cromatica fațadelor și utilizarea materialelor de construcție moderne vor urmări integrarea noilor construcții în peisaj.

Se va asigura accesibilitatea pietonală și a autovehiculelor astfel încât sa nu aducă daune circulațiilor perimetrare și accesului la obiectivele învecinate.

Propunerea constă în crearea unor zone de reglementare care să țină cont de parcelarul existent, fără să modifice substanțial caracterul general trasat de P.U.G. și

DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

P.U.Z. aprobat din punctul de vedere al funcțiunilor, dar cu mărirea regimului de înălțime maxim admis.

Indicatorii urbanistici propuși sunt cei maxim admiși stabiliți în cadrul P.U.G., iar funcțiunile propuse se încadrează atât în cele permise inițial în cadrul P.U.G., cât și în cele prevăzute în P.U.Z. în vigoare.

6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Considerăm că investiția propusă are consecințe pozitive economice și sociale, prin creșterea atractivității zonei pentru investitori și prin satisfacerea necesităților locuitorilor din zonă, prin reducerea deplasărilor și desconggestionarea traficului spre centrul municipiului.

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 din punctul de vedere al limitelor și nici 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 funcțiunilor pentru o suprafață indicată prin avizul de oportunitate, crearea condițiilor de amplasare a funcțiunilor principale și secundare, reglementarea indicatorilor urbanistici și regimului de înălțime, stabilirea traseelor de circulație publică și a accesurilor.

Infrastructura va fi asigurată astfel încât să poată susține funcțiunile 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.

Întocmit, arh. Ignis Duvagi

