



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 898 din 10.04.2017

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **CUȘU IANCU**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, str. **CĂLĂRAȘI** nr. 1, înregistrată sub nr. **36858** din **21/03/2017**,

pentru imobilul - teren și construcții - situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, bd. **ALEXANDRU LĂPUȘNEANU** fn, zona **Sat Vacanță**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Constanța** nr. **44/ 10.02.2011**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului **Constanța**.
- Imobilul în suprafață de **3477 mp**, identificat cu nr. cadastral **212600-C1**, înscris în cartea funciară a **UAT Constanța**, este proprietate **Cușu Iancu și Cușu Mirela** conform extrasului de carte funciară nr. **212600-C1** eliberat sub nr. **22480/02.03.2017**.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: construcții administrative și social culturale conform extrasului de carte funciară nr. **212600-C1** eliberat sub nr. **22480/02.03.2017**.
- Terenul face parte din zona de impozitare **A** conform **HCL nr. 236/2005** privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul **Constanța**.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: **ZR2 - zona alimentație publică și cazare**. Zona cuprinde **Hotelul Oxford**, alte unitati de cazare si alimentatie publica existente, precum si noi constructii/extinderi. Zona **Sat Vacanță** beneficiază de un sit natural valoros, adecvat profilului turistic și comercial, generat de amenajarea **Parcului Tăbăcărie** ca principală zonă verde și de agrement a orașului, traversat de canalul ce leagă pe direcția nord-sud **Lacul Tăbăcărie** de **Lacul Siutghiol**, cu o ușoară declivitate spre vest.
- Utilizari admise - funcțiuni pentru turism: hoteluri, vile, pensiuni și demipensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; se va stimula dezvoltarea funcțiunilor pentru turism de afaceri cu caracter permanent: săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc. ; restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, terase acoperite și descoperite); loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf și alte asemenea; comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații acoperite și amenajate; parcaje subterane și supraterane ; zone plantate de tip scuar sau plantații de aliniament.
- Utilizari admise cu conditionari - sunt admise elemente de mobilier urban, panouri publicitare, echipamente aferente rețelelor edilitare, spații de depozitare și anexe pentru funcțiunile admise.
- Utilizari interzise - orice funcțiuni care nu au legătură cu funcțiunea de turism și agrement ; orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. **2828/2015**: **Necropola orașului antic Tomis**, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15-17; conform PUG: zonă valoroasă pentru relație fond construit - spațiu urban, perspective valoroase, calități peisagistice, arhitectură de obiect.
 - monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: **NU**
 - interdicții temporare de construire - **DA**, până la aprobare **PUZ** conform legii, pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la amplasarea construcțiilor față de aliniamentul terenului, traseul circulațiilor publice sau funcțiunilor aprobate.
- Procentul de ocupare a terenului (**POT**) aprobat **60,00%**
- Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**) aprobat **4,00**

- Suprafața terenului care va fi studiat prin PUZ va fi stabilit prin avizul de inițiere, cu respectarea prevederilor art. 32 alin. (4) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Caracteristici ale parcelelor - se menține parcellarul existent : dezmembrarea unui teren în mai mult de 3 loturi se va face în baza aprobării unui plan urbanistic de detaliu, în cazul în care se propune o reconfigurare a circulației publice și a accesului; în cazul noilor parcelări, mărimea minimă a parcelei, funcție de destinație, va fi: de 500 mp cu front stradal de minim 20 m, pentru echipamente destinate funcțiilor de: turism, alimentație publică, sport și agrement; de 300 mp cu front la stradă de minim 12 m, pentru echipamente și servicii auxiliare funcțiilor de bază.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament - conform plan de reglementari urbanistice
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - toate construcțiile se vor retrage minim 1,90 m de la limitele laterale sau posterioare de proprietate, fiind interzisă realizarea calcanelor. Calcanele existente, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate coloristic pentru diminuarea impactului vizual negativ.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei.
- Circulații și accese - accesul auto în zonă se va realiza din b-dul Mamaia, prin aleile carosabile sau ocazional carosabile propuse; după caz, construcțiile vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică ; accesul pietonal se va realiza fie dinspre b-dul Mamaia, fie dinspre Satul de Vacanță; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat, fără afectarea domeniului public; se vor asigura accese pentru persoane cu handicap locomotor, dimensionate conform normelor legale în vigoare ; accesul pentru aprovizionare se va realiza în intervalul orar 4:00-7:00 a.m.;
- Staționarea autovehiculelor: este permisă numai în spațiile special amenajate, în afara circulațiilor publice; dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va realiza astfel: pentru spații comerciale - 1 loc de parcare / 30mp suprafață utilă ; pentru alimentație publică – 1 loc de parcare / 1 masă (4 persoane); pentru cazare – 1 loc de parcare / unitate de cazare.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor - conform planului de reglementări: P+5E - P+6E - 25 m
- Condiții de echipare edilitară - în mod obligatoriu toate construcțiile vor fi racordate la o rețea publică de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc; se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate; se interzice amplasarea platformelor de precolectare a deșeurilor menajere; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV și a echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.
- Spații libere și spații plantate - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori și arbuști; parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare; tăierea oricarui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor 5 arbori și replantarea acelor care, în intervalul de timp de 5 ani de la plantare, nu s-au dezvoltat normal ori s-au uscat. Respectare HCl nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Împrejmuiri - este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor, în caracterul urbanistic al zonei.
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
ÎN VEDEREA TRANSFORMĂRII IMOBILULUI EXISTENT "RESTAURANT NORD"
ÎN SPAȚII DESFĂȘURARE SERVICII MEDICALE, SPITALICEȘTI

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a elabora documentații de urbanism în absența avizului de inițiere aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de inițiere în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației de urbanism în baza certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism și a avizului de oportunitate aferent, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea intenției de elaborare a documentației de urbanism.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a documentației de urbanism, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM / CEREREA DE EMITERE A AVIZULUI DE INIȚIERE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism**, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat** (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital), **vizat de OCPI**, conform prevederilor art. 19, lit. b) al Ordinului nr. 839/2009, elaborată de către un arhitect / urbanist cu drept de semnătură dobândit în baza Hotărârii RUR nr. 101/2010;
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie): --**
Alte avize/acorduri: **Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului local - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură.**
 - d.2) **avize și acorduri privind:** ♦ sănătatea populației
 - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie.**
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de inițiere.**
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
- f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Decebal Făgădău

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

urb. Mihai Radu Vânturache

Achitat taxa de: **38,77 lei**, conform chitanței nr. **PMC17 0037094** din **21.03.2017**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit Stamat Cristina



STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Denumire proiect

P.U.Z. IN VEDEREA TRANSFORMARII IMOBILULUI EXISTENT „RESTAURANT NORD” IN SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE – COMPLETARI UTILIZARI ADMISE

1.2. Amplasament

Terenul care genereaza P.U.Z. este situat in mun.Constanta, in partea sud-vestica a Satului de Vacanta, aliniat la bulevardula Alexandru Lapusneanu, nr.188A.

1.3. Beneficiar

Iancu Cusu

2. OBIECTUL LUCRARII

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.898/ din 10.04.2017, eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

3.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z. are in prezent edificata o constructie parter, cu folosinta actuala de restaurant. folosinta si este reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 442/011 si prin regulamentul de urbanism aferent acestuia. Acesta incadreaza terenurile studiate in zona de reglementare ZR 2 – zona alimentatie publica si cazare.

ZR 2 are urmatoarele prescriptii specifice:

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- minimum 500 mp si 20.0m front stradal pentru echipamente destinate functiunilor de turism, alimentatie publica, sport si turism
- minimum 300 mp si 12.0m front la strada pentru echipamente si servicii auxiliare functiunilor de baza

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- conform planului de reglementari

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- retragere minima de 1.90m, fiind interzisa realizarea calcanelor

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- fara interdictii

CIRCULATII SI ACCESE

- acces carosabil din bd. Mamaia si alei carosabile
- acces pietonal din bd.Mamaia si Satul de Vacanta
- acces pentru aprovizionare in intervalul orar 4:00 - 7:00 a.m.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- inafara circulatiilor publice, in spatii amenajate
- 1 loc de parcare / 30mp suprafata utila de spatii comerciale
- 1 loc de parcare / 1 masa (4persoane) pentru alimentatie publica
- 1 loc de parcare / unitate de cazare

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- nici o reglementare

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
- se interzice amplasarea platformelor de pre colectare a deseurilor

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se mentin prevederile P.U.G.

IMPREJMUIRI

- sunt permise imprejmuiri opace, supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei

UTILIZARI ADMISE

- functiuni pentru turism: hoteluri, vile, pensiuni si demipensiuni
- functiuni pentru turism de afaceri cu caracter permanent
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, etc.
- parcaje subterane si supraterane
- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- elemente de mobilier urban, panouri publicitare, echipamente aferente retelor
- depozitari si anexe pentru functiunile admise

UTILIZARI INTERZISE

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

REGIM DE INALTIME

- conform planului de reglementari
- P+5-6, inaltime 25.0m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- conform planului de reglementari
- P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- conform planului de reglementari
- C.U.T. Maxim = 4

Aceste reglementari au produs deja efecte, pana in prezent fiind executata in vecinatate o constructie

Pentru aceasta zona se propune impartirea in doua subzone de reglementare:

- ZR 2A – care isi pastreaza reglementarile din P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 44/2011, in suprafata de cca 850 mp
 - ZR 2B – care cuprinde si terenul care a generat P.U.Z., in suprafata de cca 4000 mp
- Se vor avea in vedere:

- completarea utilizarilor admise cu functiuni de sanatate – activitati medicale si spitalicesti (oncologie, azile, etc.);
 - completarea prescriptiilor aprobate conform legislatiei in vigoare aprobate ulterior H.C.L.M. 44/2011.
 - completarea prescriptiilor aprobate cu cele specifice functiunii de sanatate
 - mentinerea suprafetelor de spatiu verde existente.
 - mentinerea accesurilor carosabile din aleile carosabile existente.
 - detalierea si reamplasarea platformelor de parcare propuse prin H.C.L.M. 44/2011
 - detalierea reglementarilor pentru suprafetele de teren aflate in domeniul privat al primariei.
- Celelate reglementari si indicatorii urbanistici aprobati se mentin.

3.2. Accesuri

Accesurile pietonal si auto se vor realiza din bd. Lapusneanu si aleile carosabile adiacente.

3.3. Retele de utilitati publice

Rețelele de utilitati publice – alimentarea cu apa potabilă și menajeră, alimentarea cu energie electrică, canalizarea apelor uzate, canalizarea apelor meteorice - deservesc deja imobilul existent. Bransamentele se vor adapta cerintelor functionale, dupa caz.

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

3.4. Circulatii si parcuri

Circulatia rutiera – nu se modifica traseul strazilor proiectate din vecinatate. Aleile 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.Al.Lapusneanu si leaga statiunea Mamaia de celelalte zone ale orasului.

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 in paralel cu cea carosabila si pe aleile din parc.

3.5. Protectia mediului

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

Funcțiunile 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 construcții comerciale (comerț, alimentație publică, servicii) – vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%;
- pentru construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalouri, cabane, campinguri, sate de vacanță) – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă în suprafață de minim 50%;
- pentru construcții de sănătate (spital, centre de asistență de specialitate, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice, dispensar și alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, farmacii), – vor fi prevăzute aliniamente

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

simple sau duble, cu rol de protecție și parcuri organizate cu o suprafață de minim 15/mp persoană.

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+5-6 |
| - P.O.T. | 60% |
| - C.U.T. | 4,0 |

5. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul care genereaza P.U.Z. se afla in zona de reglementare ZRB 2, conform P.U.G. mun. Constanta - Subzona pentru case de vacanta, pensiuni. Pentru aceasta sunt valabile urmatoarele reglementari:

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- dimensiunea minima pentru locuinta parter tip bungalow = 200 mp
- dimensiunea minima pentru locuinta parter = 250 mp
- dimensiunea minima pentru alte functiuni = 500 mp

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- minimum 7.0m pentru acces, copertine, terase, cu exceptia unitatilor comerciale de mici dimensiuni
- conform P.U.Z. cu conditia amplasarii cladirilor izolat, cu retrageri de 6.0m de la aliniament pe strazile de categoria I-II

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- retragere de minimum 3.0m fata de limitele laterale
- retragere de minimum 5.0m fata de limita posterioara

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- in cazul construirii mai multor cladiri pe parcele mai mari de 500mp se va elabora P.U.D.

CIRCULATII SI ACCESE

- latime minima de acces de 3.0m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numai pe spatiul parcelei

CIRCULATII SI ACCESE

- latime minima de acces de 3.0m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numai pe spatiul parcelei

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

- 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

- spatiul dintre cladire si aliniament va fi tratat ca gradina de fatada, cu minimum 40% arbori si arbusti
- parcaje amenajate cu minimum 1 arbore la 4 locuri de parcare si gard viu perimetral
- taierea unui arbore se va compensa obligatoriu cu plantarea a inca 5 viabili in termen de 5 ani

IMPREJMUIRI

- minimum 1.80m si maximum 2.20m, cu soclu opac de 0.50m si o parte transparenta dublata de gard viu
- intre proprietati, imprejmuiri opace

UTILIZARI ADMISE

- case de vacanta cu locuire nepermanenta
- pensiuni si demipensiuni
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale
- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- inserarea altor functiuni poate fi admisa dupa elaborarea P.U.Z.
- P.U.Z. nu poate modifica caracterul dominant al zonei

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+1 pentru locuinte de vacanta
- maximum P+2 pentru pensiuni si demipensiuni
- maximum 10.0m la cornisa pentru echipamente complementare
- mansardarea se admite daca are o panta mai mica de 45 grade si daca suprafata e maximum 60% din aria construita la sol.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- 30% 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 nu se incadreaza in prebederile 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.

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.

Domeniul public existent nu isi schimba regimul de proprietate.

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

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

P.U.Z. IN VEDEREA TRANSFORMARII IMOBILULUI EXISTENT "RESTAURANT NOR" IN SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE - COMPLETARE UTILIZARI ADMISE

CARACTERISTICILE PARCELELOR

- dimensiunea minima pentru locuinta parter tip bungalow = 200 mp
- dimensiunea minima pentru locuinta parter = 250 mp
- dimensiunea minima pentru alte functiuni = 500 mp

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- minimum 7.0m pentr acces, copertine, terase, cu exceptia unitatilor comerciale de mici dimensiuni
- conform P.U.Z. cu conditia amplasari cladirilor izolat, cu retrageri de 6.0m de la aliniament pe strazile de categoria I-II

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- retragere de minimum 3.0m fata de limitele laterale
- retragere de minimum 5.0m fata de linia posterioara

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- in cazul construirii mai multor cladiri pe parcele mai mari de 500mp se va elabora P.U.D.

CIRCULATI SI ACCESE

- latime minima de acces de 3.0m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numai pe spatiul parcelei

CIRCULATI SI ACCESE

- latime minima de acces de 3.0m

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numai pe spatiul parcelei

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- racordarea obligatorie la retea 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

- spatiul dintre cladire si aliniament va fi tratat ca gradina de fatada, cu minimum 40% arbori si arbusti
- parcaje amenajate cu minimum 1 arbore la 4 locuri de parcare si gard viu perimetral
- taierea unui arbore se va compensa obligatoriu cu plantarea a inca 5 viabli in termen de 5 ani

IMPREJMURI

- minimum 1.80m si maximum 2.20m, cu soclu opac de 0.50m si o parte transparenta dublata de gard viu
- intre proprietati, imprejmuri opace



AMPLASAMENT GENERATOR DE P.U.Z.

ZONA STUDIATA

- ZRB 1 Statiunea Mamaia, zone cu echipamente predominant turistice
- ZRB 2 Subzona pentru case de vacanta, pensiuni
- ZRT 1 Subzona transporturilor rutiere
- ZRT 3 Servicii si constructii legate de transportul aerian
- ZRL 1a Spatii verzi publice cu acces nelimitat
- scuaruri, gardii publice orasanesi si de cartier, scuaruri, fesi plantate publice
- ZRV 2a Spatii verzi pentru agrement
- complexe si baze sportive
- ZRE 1 Subzona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential
- ZRL 4 Subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale
- ZRL 5 Subzona locuintelor colective inalte, cu P+8-P+10 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale

- Intersectii principale amenajate
- Trasee circulatii majore
- Trasee pietonale importante

UTILIZARI ADMISE

- case de vacanta cu locuire nepermanenta
- pensiuni si demipensiuni
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale
- zone plantate de tip scuar sau plantati de aliniament

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- inserarea altor functiuni poate fi admisa dupa elaborarea P.U.Z.
- P.U.Z. nu poate modifica caracterul dominant al zonei

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+1 pentru locuinte de vacanta
- maximum P+2 pentru pensiuni si demipensiuni
- maximum 10.0m la comisa pentru echipamente complementare
- mansardarea se admite daca are o panta mai mica de 45 grade si daca suprafata e maximum 60% din aria construita la sol.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- 30% 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

all arhitectura		FAZA	
A.O.		Echipe	
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIȘ DUVĂGI	BENEFICIAR Purchase	CUSUȚ IANCU
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	PROIECT Project	RESTAURANT NOR "IN SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE - COMPLETARE UTILIZARI ADMISE"
PROIECTAT Designer	arh. SEBASTIAN IONESCU	AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, SAT VACANTA, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU
Titlu Planșă		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	

P.U.Z. IN VEDEREA TRANSFORMARII IMOBILULUI EXISTENT "RESTAURANT NORD" IN SPATII PENTRU SERVICII MEDICALE - COMPLETARE UTILIZARI ADMISE

PUZ REVITALIZARE URBANA - ZONA SAT VACANTA MODIFICARE HOLM NR. 117/2003



REGLEMENTARI APROBATE PENTRU ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L.M. 44/2011

CARACTERISTICILE PARCELELOR
 - minimum 500 mp si 20.0m front stradal pentru echipamente destinate functiunilor de turism, alimentare publica, sport si turism
 - minimum 300 mp si 12.0m front la strada pentru echipamente si servicii auxiliare functiunilor de baza

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT
 - conform planului de reglementari

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
 - retragere minima de 1.90m, fiind interzisa realizarea calcanelor

AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA
 - fara interdictii

CIRCULATII SI ACESE
 - acces carosabil din bd. Mamaia si alei carosabile
 - acces pietonal din bd. Mamaia si Satul de Vacanta
 - acces pentru aprovizionare in intervalul orar 4:00 - 7:00 a.m.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
 - inafara circulatiilor publice, in spatii amenajate
 - 1 loc de parcare / 30mp suprafata utila de spatii comerciale
 - 1 loc de parcare / 1 masa (4persoane) pentru alimentare publica
 - 1 loc de parcare / unitate de cazare

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
 - nici o reglementare

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
 - racordarea obligatorie la retelea de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica
 - se interzice dispunerea vizibila a cablurilor si antenelor tv.
 - evacuarea rapida a apelor meteorice
 - se interzice amplasarea platformelor de precolectare a deseurilor

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
 - se mentin prevederile P.U.G.

IMPREJMUIRI
 - sunt permise imprejmuiuri opace, supuse acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei



ZONA PROPUA PENTRU STUDIU

UTILIZARI ADMISE
 - functiuni pentru turism: hoteluri, vile, pensiuni si demipensiuni
 - functiuni pentru turism de afaceri cu caracter permanent
 - loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, etc.
 - parcaje subterane si supraterane
 - zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII
 - elemente de mobilier urban, panouri publicitare, echipamente aferente retelelor
 - depozitari si anexe pentru functiunile admise

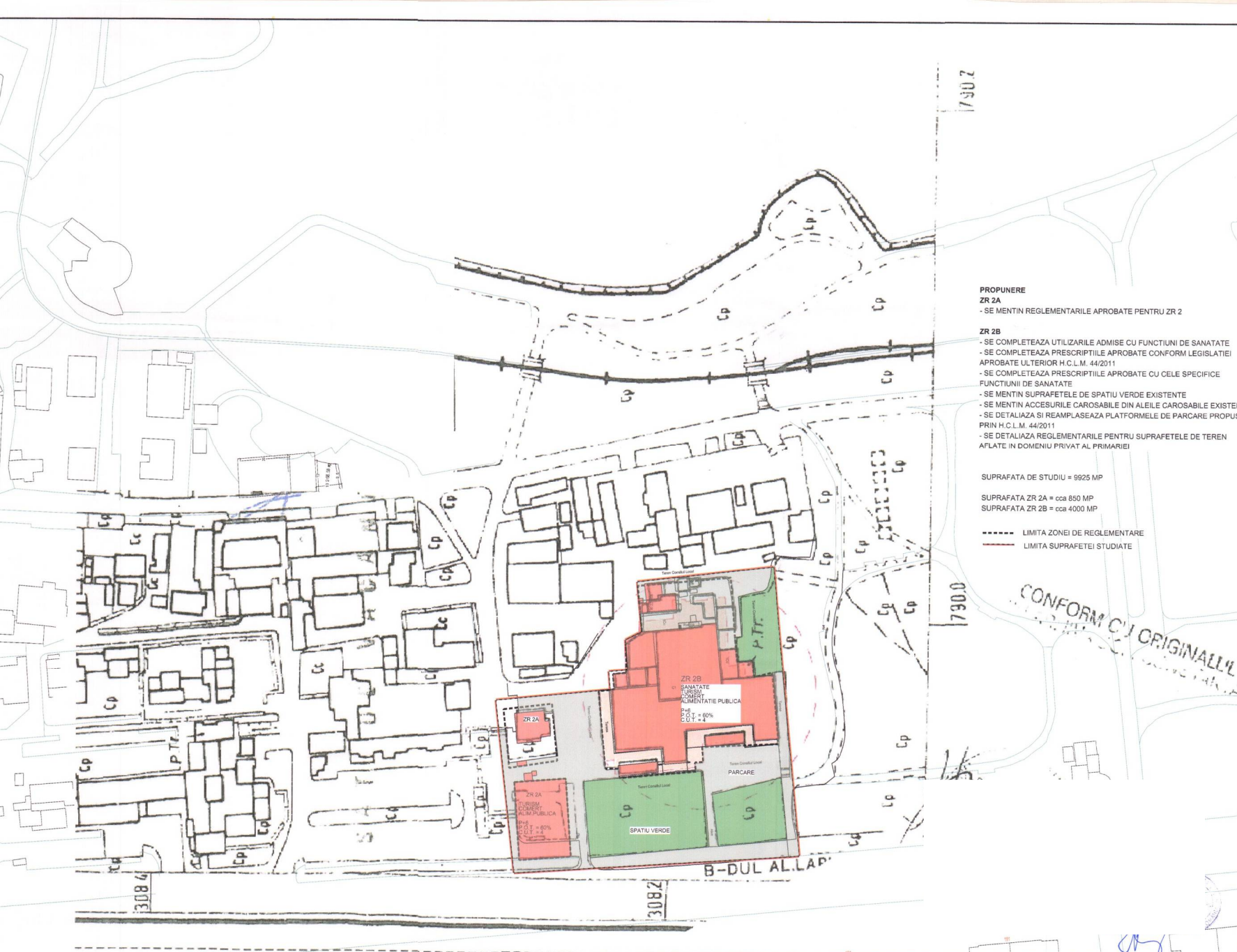
UTILIZARI INTERZISE
 - functiuni care nu au legatura cu functiunile de turism si agrement
 - functiuni care diminueaza valoarea peisagistica si ecologica si atractivitatea zonei

REGIM DE INALTIME
 - conform planului de reglementari
 - P+5-6, inaltime 25.0m

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
 - conform planului de reglementari
 - P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
 - conform planului de reglementari
 - C.U.T. maxim = 4

all architectura		A.O.	
PROIECTANT Master Designer	arh. IGNIȘ DUVĂGI	PROIECT Pentru	CONSULTANT CONSULTANT
PROIECTANT Design	arh. NARCIS GELAL	PROIECT Pentru	CONSULTANT CONSULTANT
PROIECTANT Design	arh. SEBASTIAN IONESCU	AMPLASAMENT SIT	CONSULTANT CONSULTANT
Faza de lucru		Faza de lucru	
CURENȚI		CURENȚI	
DATA		DATA	
2017		2017	
SCALA		SCALA	
1:2000		1:2000	
TITLUL PLANȘII		TITLUL PLANȘII	
PLAN ȘTIJATA EXISTENTA		PLAN ȘTIJATA EXISTENTA	



- PROPOUNERE**
ZR 2A
 - SE MENTIN REGLEMENTARILE APROBATE PENTRU ZR 2
- ZR 2B**
 - SE COMPLETEAZA UTILIZARILE ADMISE CU FUNCTII DE SANATATE
 - SE COMPLETEAZA PRESCRIPTIILE APROBATE CONFORM LEGISLATIEI APROBATE ULTERIOR H.C.L.M. 44/2011
 - SE COMPLETEAZA PRESCRIPTIILE APROBATE CU CELE SPECIFICE FUNCTIUNII DE SANATATE
 - SE MENTIN SUPRAFETELE DE SPATIU VERDE EXISTENTE
 - SE MENTIN ACCESURILE CAROSABILE DIN ALEILE CAROSABILE EXISTENTE
 - SE DETALIAZA SI REAMPLASEAZA PLATFORMELE DE PARCARE PROPUSE PRIN H.C.L.M. 44/2011
 - SE DETALIAZA REGLEMENTARILE PENTRU SUPRAFETELE DE TEREN AFLATE IN DOMENIU PRIVAT AL PRIMARIEI

SUPRAFATA DE STUDIU = 9925 MP
 SUPRAFATA ZR 2A = cca 850 MP
 SUPRAFATA ZR 2B = cca 4000 MP

----- LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE
 - - - - - LIMITA SUPRAFETEI STUDIADE

CONFORM CUI ORIGINALUL
 ...

		FAZA	
SEF PROIECT	arh. IGNIS DUVAGI	BENEFICIAR	CUSU IANCU
PROIECTANT	arh. NARCIS GELAL	PROIECT	PLAZA IN VEDEREA TRANSFORMARI NOIULUI EXISTENT "RESTAURANT NORD" IN SPATIU PENTRU SERVICII MEDICALE COMPLETEARE UTILIZARI ADMISE
PROIECTANT	arh. SEBASTIAN IONESCU	AMPLASAMENT	CONSTANTA, SAT VACANTA, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU
<small> Oblez broker, reproducere, distributie, publicitate si inchiriere fara dreptul de prelucrare sau de modificare a proiectului. All rights reserved. The document is the property of all ALL ARCHITECTURA S.R.L. </small>		TITLUL PLANSEI	PLAN PROPOUNERE
		DATA	20-V 2017
		NR. PR.	2317
		SCARA	1/1000
		NR. PL.	U3