



S.C.	S.R.L.	BENEFICIAR: ALEX LUX S.R.L., reprezentata de d-nul Lungan Laurentiu-Daniel ADRESA: Statiunea MAMAIA, Zona Riviera si Complex Majestic-statie termic	Proiect nr.: 7/2018
SEF PROIECT	Scara: 1:2000	TITLU PROIECT: P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII MOBIL P+6E- CAZARE CU ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER	Faza: Aviz oportunitate
PROIECTAT	Data: 02. 2018	TITLU PLANSĂ: PLAN INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.: A1
DESENAȚI	arh. NOELA ENE		
	arh. NOELA ENE		

MEMORIU

in vederea obtinerii Avizului de Oportunitate

**Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - REGLEMENTARE TEREN IN
VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL CAZARE-P+6E cu ALIMENTATIE PUBLICA LA
PARTER**

Adresa amplasament care genereaza P.U.Z.:

jud. Constanta, statiunea Mamaia, ZONA RIVIERA si COMPLEX MAJESTIC-
statie termica

Beneficiar : S.C. "ALEX LUX" S.R.L., reprezentata de
Lungan Laurentiu-Daniel

Intocmit: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE

Data: februarie 2018

Descriere: Obiectivul P.U.Z.-ului solicitat consta in modificarea regulamentului local de urbanism aprobat pentru amplasamentul studiat – pe care se doreste amplasarea unui IMOBIL P+6E-CAZARE cu ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER . Prin acest P.U.Z. se vor stabili reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Terenul care genereaza P.U.Z.- pe care se propune a fi amplasat **IMOBILUL P+6E "CAZARE cu ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER"**, are o suprafata totala de 467mp-conform masuratori cadastrale. Acest teren se afla in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, ZONA RIVIERA si COMPLEX MAJESTIC - statie termica si este proprietatea privata a Societatii "ALEX LUX" S.R.L., reprezentata de Lungan Laurentiu-Daniel, conform Actului de Alipire nr.1464/09.11.2017.

Vecinatatile terenului care genereaza P.U.Z. sunt:

- N – vecin Alee acces
- S – vecin piscina hotel Riviera
- V – vecin S.C. Agreementul S.A.
- E – vecin IE 228783 -Promenada

Terenul are o forma poligonala, aliniat cu latura estica de 22,35m+1,47m la Promenada. In prezent, acest teren, conform cadastru este ocupat de 3 constructii cu destinatia de:

- C1: anexa piscina Majestic, Fast Food-Parter ("LA FATTORIA");
- C2: Terasa acoperita;
- C3: Magazie

BILANT SUPRAFETE:

S teren care genereaza P.U.Z.=467mp (conform masuratori cadastrale)

SITUATIE EXISTENTA

Steren =467mp

- Sc existent=Sd existent=392mp
- P.O.T. existent=83,9%
- C.U.T. existent=0,83
- Regim de inaltime existent: Parter
- Functiune existenta: alimentatie publica (FAST FOOD) + dotarile aferente

REGLEMENTARILE URBANISTICE PROPUSE:

Steren =467mp

- P.O.T. maxim propus=70%
- C.U.T. maxim propus=4,00
- Retragere constructie propusa la Promenada: pe aliniamentul terenului;
- Retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei: -conform cod civil;
- Inaltime maxima admisibila la cornisa:
 - P+6E Hmaxim la cornisa/atic=25,00m
- Utilizari (functiuni) admise: cazare, alimentatie publica+dotarile aferente
- Necesarul locurilor de parcare nu va fi asigurat pe terenul proprietate, cf. art.16, lit. c) din HCLM nr.113/27.04.207;

Constructia propusa se va executa cu structura pe cadre din b.a., cu stalpi, grinzi si plansee din b.a. Zidaria exterioara si interioara va executa din b.c.a. Acoperirea se va executa in terasa. La exterior constructia se vor folosi finisaje de calitate superioara, iar tamplaria exterioara se va executa din PVC cu geam termopan.

Tot prin P.U.Z., vor mai fi reglementate:

- functiunile admise cu conditonari, precum si cele interzise;
- conditiile de amplasare ale cladirilor: fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor, unele fata de altele pe aceeasi parcela;
- circulatii (profile stradale), accese si parcaje;
- aspectul exterior al cladirilor;
- conditii de echipare edilitara;
- spatii libere si plantate;
- imprejmuiuri;
- determinarea conditiilor de integrare a constructiilor propuse in contextul amplasamentului;
- valorificarea cadrului natural existent.

Amplasarea terenului studiat, in statiunea Mamaia, in contextul posibilitatii bransarii si racordarii la retelele utilitatilor existente in zona (apa, canalizare, gaze si electricitate), ofera multiple oportunitati pentru amplasarea unui nou IMOBIL P+6E – CAZARE cu ALIMENTATIE PUBLICA LA PARTER”.

In urma solicitarii de extindere a zonelor cu functiune de turism, este necesara adoptarea unor strategii care promoveaza posibilitatile de valorificare a terenurilor din zonele care prezinta oportunitati de dezvoltare. Strategiile de dezvoltare privind reorganizarea, remodelarea si redirectionarea functionala a terenurilor, ce vor fi adoptate de catre Primaria Municipiului Constanata, vor crea conditii pentru noi investitori, - factori determinanti in evolutia socio – economica a orasului, fiind bazate pe principiile dezvoltarii durabile.

Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna utilizare a terenului proprietate, conform cererii de majorare a suprafetelor destinate turismului (cazare+alimentatie publica).

Amplasarea terenului intr-o zona cu caracter preponderent de turism (cazare+alimentatie publica), reprezinta oportunitati pentru investitori, iar amplasamentul terenului raportat la teritoriul administrativ va atrage si alte investitii. Dezvoltarea zonei va avea un impact pozitiv prin cresterea veniturilor localitatii (din impozite), cresterea cererii si ofertei de servicii si a numarului de locuri de munca.

Costurile intregii investitii vor fi suportate de catre investitori privati, respectiv proprietarul terenului.

Intocmit,
arh. NOELA ENE