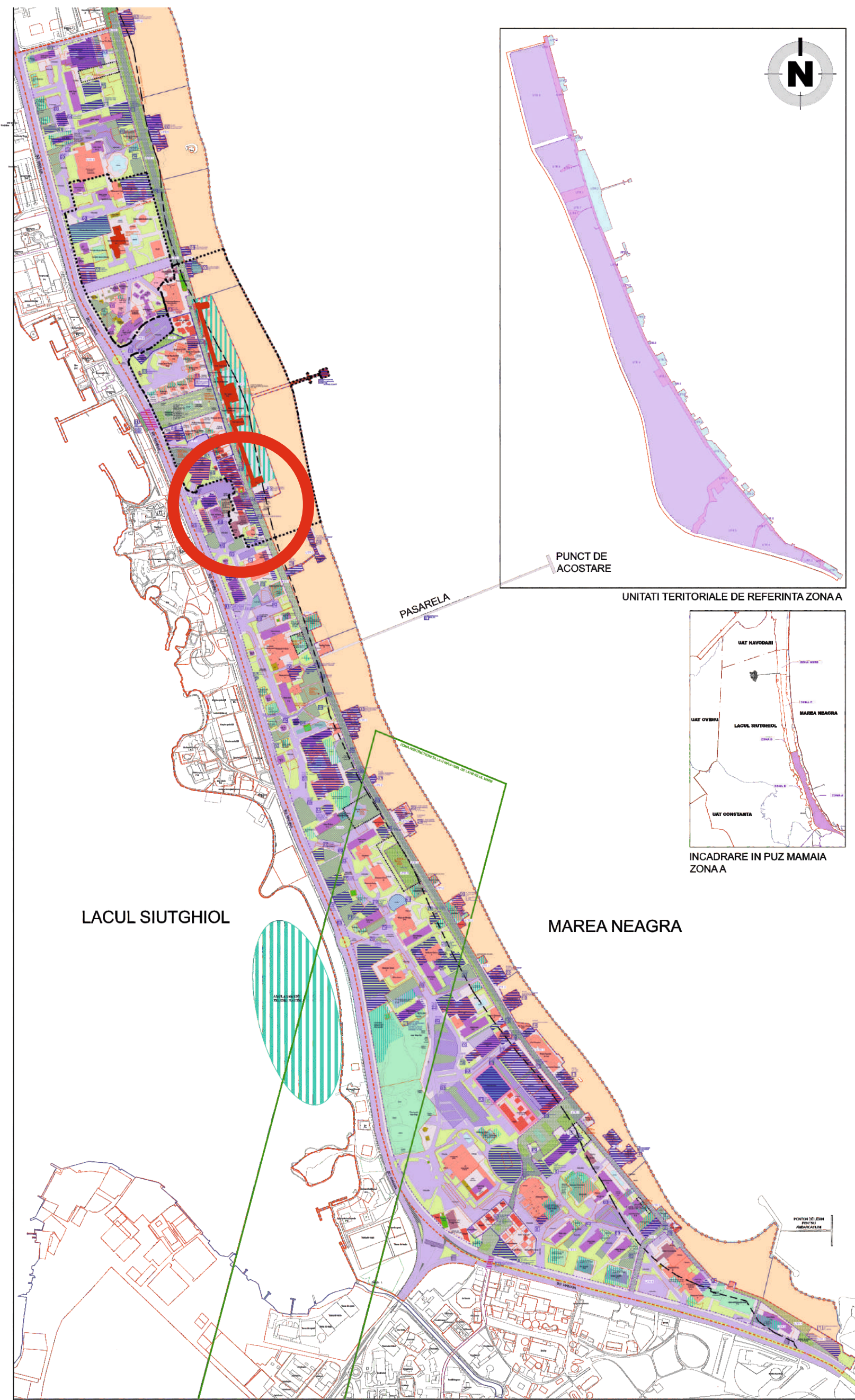
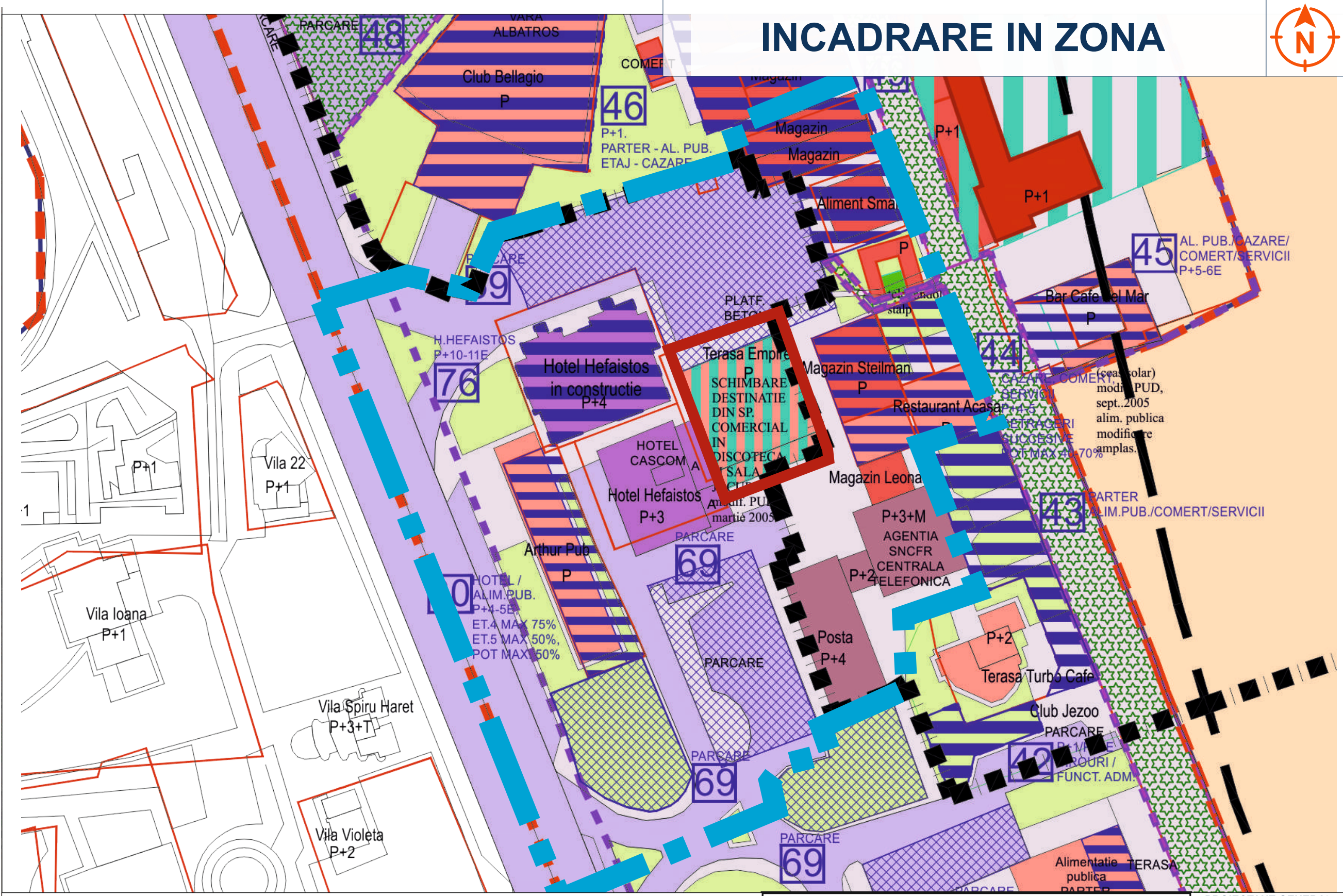


STUDIU DE OPORTUNITATE - STATIUNEA MAMAIA - ZONA HOTEL CASCOM

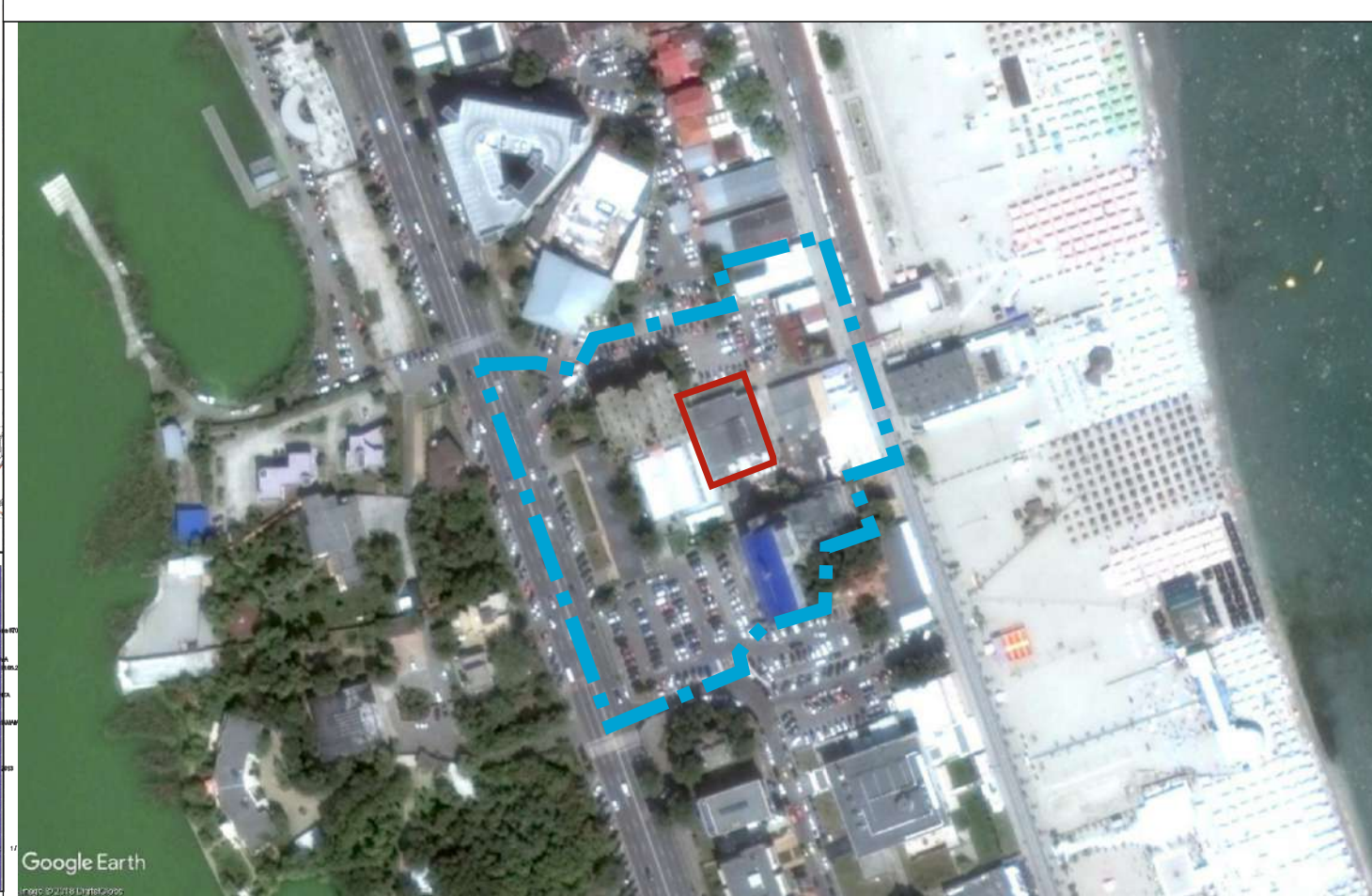


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE PLANULUI SIUTGHIOL.2007
STATIUNEA MAMAIA - ZONA A
REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA	LEGENDA	LEGENDA	LEGENDA



Terenul identificat cu nr. cad. 209211, in suprafata de 907 mp este in proprietatea Municipiului Constanta, cu drept de folosinta in favoarea dl. Nacee Dimiciu si doamnei Nacee Zoita conf. contractului de vanzare-cumpărare, autentificat prin incheierea de autentificare nr. 1680 din 21.12.2017, întocmit de notar public Olga Niculescu. Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasului de carte funciara. Terenul are in prezent edificata o constructie parter cu o suprafata de 684 mp cu destinatia de spatiu comercial.



Conform **Actualizare PUZ Mamaia** terenul se află între subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (între Piațeta Perla și Grădina de vară Albatros) și Bd. Mamaia.

Destinația terenului - Zona A, UTR 6
Zona intercalata între subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (între Piațeta Perla și Grădina de vara Albatros inclusiv) și B-dul Mamaia.

Zona cuprinde hotelurile: Perla, Aurora, Dunarea, Neptun, Meridian, Delta, Doina, Sulina, Flora, Ovidiu, Victoria, restaurantele efente unitatilor de cazare existente, precum și alte unitati de alimentatie publica construite recent, spatii comerciale, Teatrul de Vara și Parcul acvatic Aqua Magic.

Regim de inaltime: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte - P
POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului.
CUT maxim/UTR = 4.

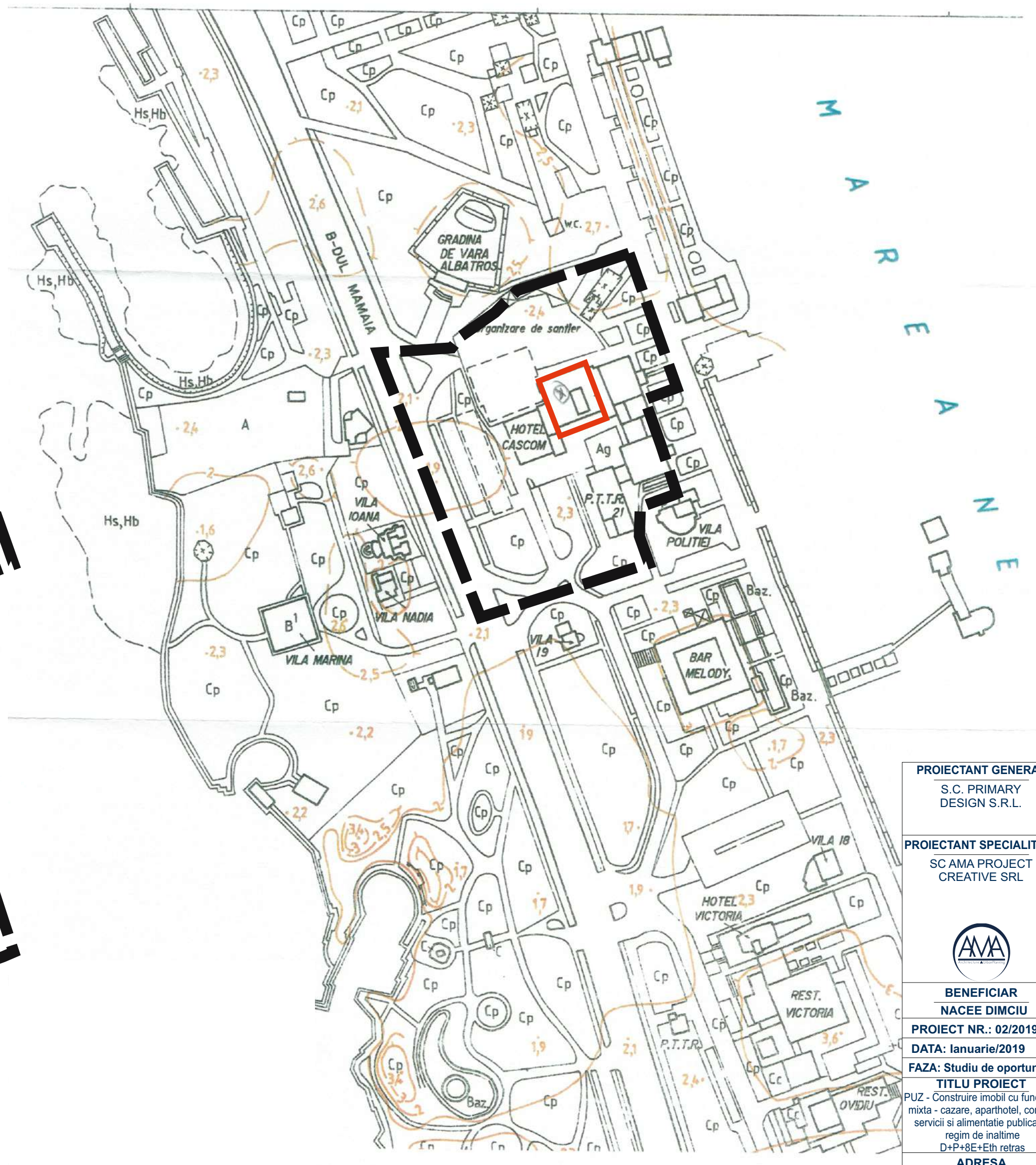
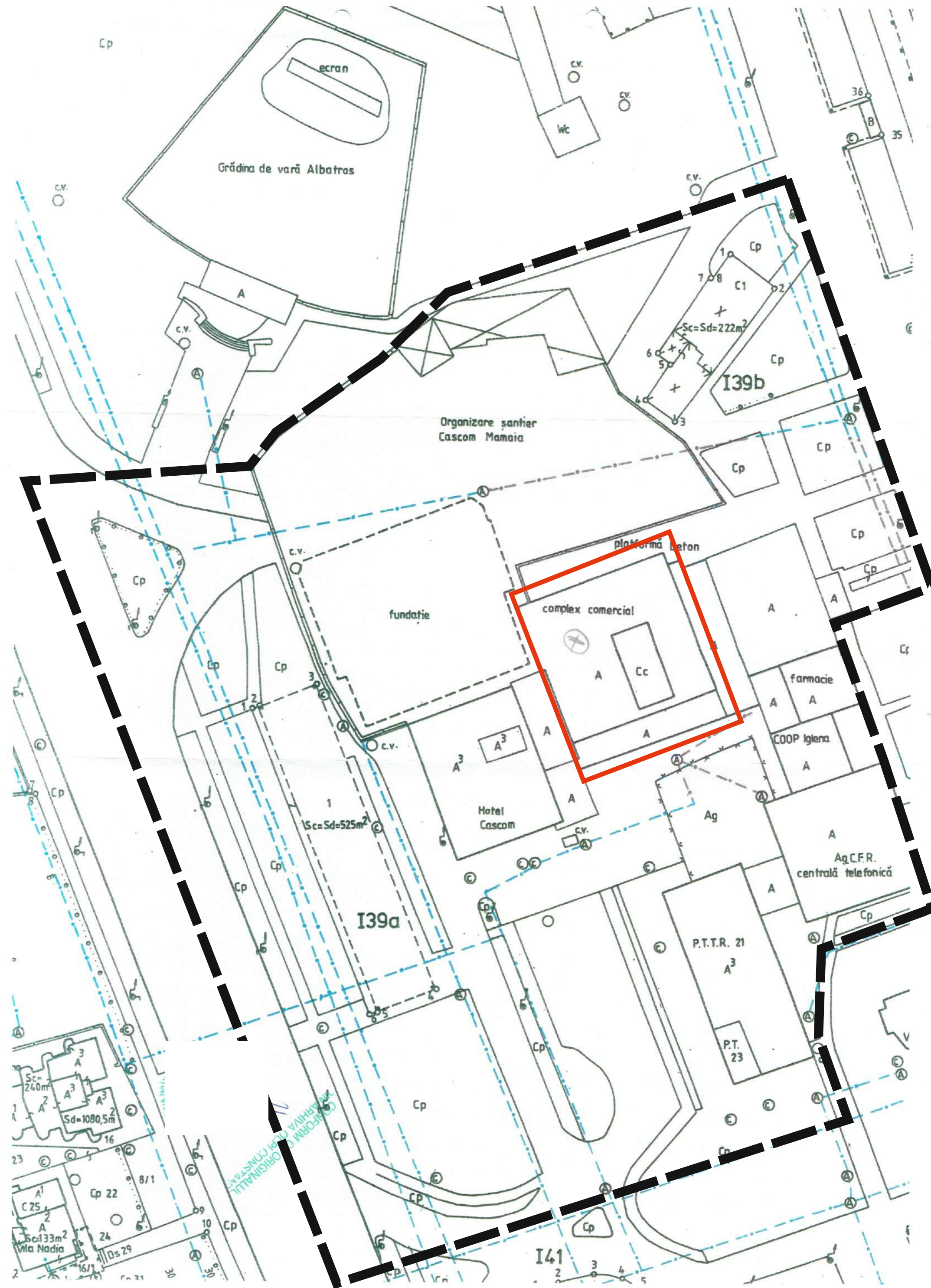
LEGENDA

	Limita teren ce a generat PUZ
	Limita zona propusa spre studiu

PROIECTANT GENERAL S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE SC AMA PROIECT CREATIVE SRL
BENEFICIAR NACEE DIMICIU
PROIECT NR.: 02/2019
DATA: Ianuarie/2019
FAZA: Studiu de oportunitate
TITLU PROIECT PUZ - Construire imobil cu functiune mixta - cazare, apartotel, comert, servicii si alimentatie publica cu regim de inaltime D+P+8E+Eth retras
ADRESA Oras Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cascom, nr. CAD 209211
TITLU PLANȘĂ INCADRARE IN ZONA
SCARA -
INDICATIV PLANȘĂ U01
ȘEF PROIECT urb. Sebastian Guta
PROIECTAT / DESENAT urb. Andra Tanase urb. Vasile Milea

STUDIU DE OPORTUNITATE - STATIUNEA MAMAIA - ZONA HOTEL CASCOM

ZONA DE STUDIU



LEGENDA

- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita zona propusa spre studiu

PROIECTANT GENERAL
S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE
SC AMA PROJECT CREATIVE SRL



BENEFICIAR
NACEE DIMCIU

PROJECT NR.: 02/2019

DATA: Ianuarie/2019

FAZA: Studiu de oportunitate
TITLU PROIECT
PUZ - Construire imobil cu functiune mixta - cazare, apartohel, comer, servicii si alimentatie publica cu regim de inaltime D+P+8E+Eth retras

ADRESA
Oras Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cascom, nr. CAD 209211

TITLU PLANȘĂ
ZONA DE STUDIU

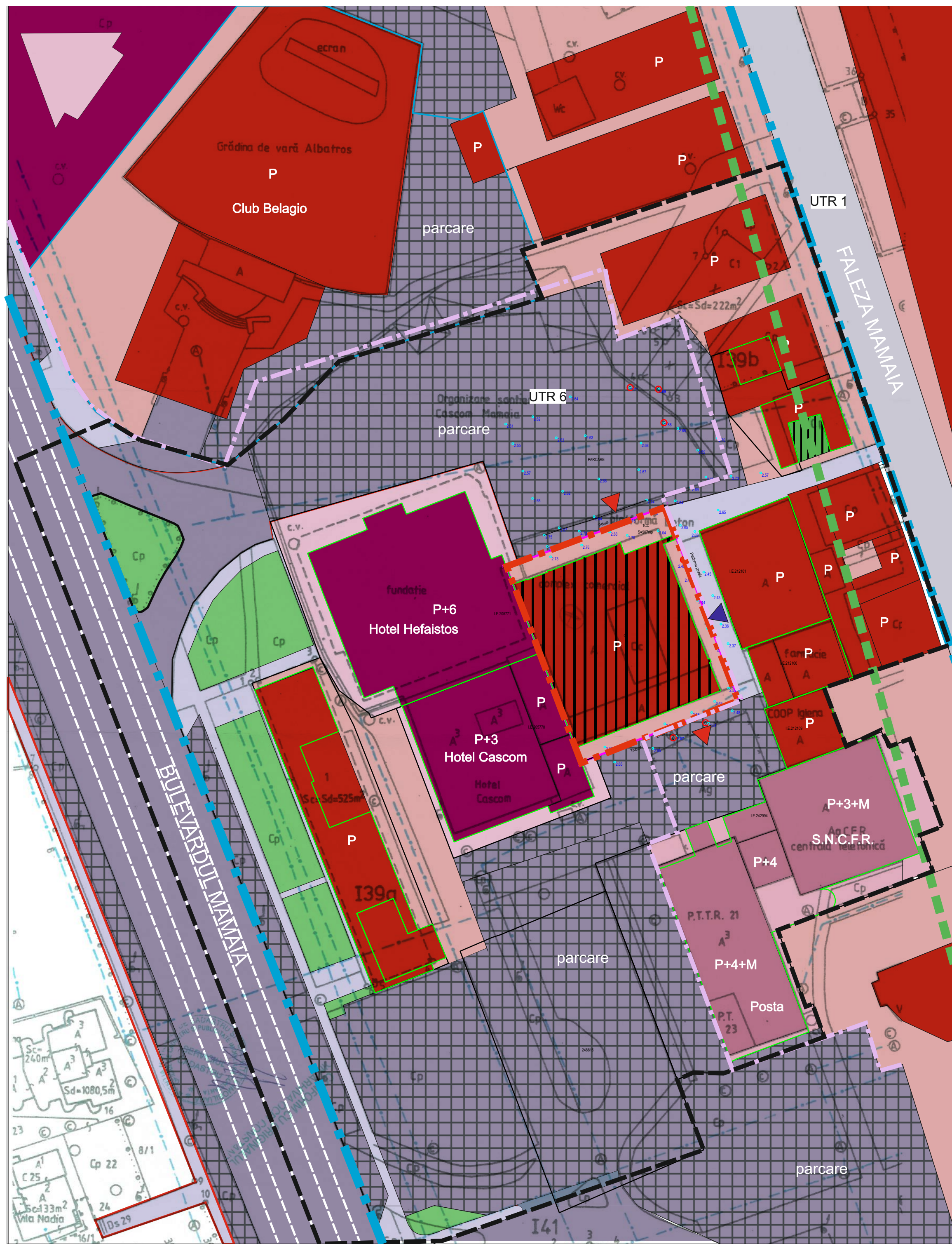
SCARA
1/500, 1/2000

INDICATIV PLANȘĂ
U02

ȘEF PROIECT
urb. Sebastian Guta

PROIECTAT / DESENAT
urb. Andra Tanase
urb. Vasile Milea

STUDIU DE OPORTUNITATE - STATIUNEA MAMAIA - ZONA HOTEL CASCOM



LEGENDA

- Limite**
- Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita zona propusa spre studiu
 - Limita U.T.R.
 - Limita zona de protectie monumente istorice cf. PUZ Mamaia
- Circulatii si accese**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale/ Zona protectie drum
 - Parcare
 - Faleza
 - Spatiu verde public/de aliniament
- Zone functionale**
- Funciuni comerciale
 - Funciuni de cazare
 - Institiuti, servicii publice
 - Stalp gondola
 - Traseu gondola
 - Construcție propusa spre demolare

SITUATIA EXISTENTA



Terenul identificat cu nr. cad. 209211, in suprafata de 907 mp este in proprietatea Municipiului Constanta, cu drept de folosinta in favoarea dl. Nacee Dimiciu si doamnei Nacee Zoita conf. contractului de vanzare-cumparare, autentificat prin incheierea de autentificare nr. 1680 din 21.12.2017, întocmit de notar public Olga Niculescu.

Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasului de carte funciara. Terenul are in prezent edificata o constructie parter cu o suprafata de 684 mp cu destinatia de spatiu comercial.

Conform Actualizare PUZ Mamaia (aprobat prin HCLM 121/24.05.2013) terenul se afla intre subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (intre Piațeta Perla și Grădina de vară Albatros) și Bd. Mamaia.

Destinația terenului - Zona A, UTR 6

Zona intercalata intre subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (intre Piațeta Perla si Gradina de vara Albatros inclusiv) si B-dul Mamaia.

Zona cuprinde hotelurile: Perla, Aurora, Dunarea, Neptun, Meridian, Delta, Doina, Sulina, Flora, Ovidiu, Victoria, restaurantele efente unitatilor de cazare existente, precum si alte unitati de alimentatie publica construite recent, spatii comerciale, Teatrul de Vara si Parcul acvatic Aqua Magic.

Regim de inaltime: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte - P

POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului

CUT maxim/UTR = 4.

PROIECTANT GENERAL
S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.

PROIECTANT SPECIALITATE
SC AMA PROIECT CREATIVE SRI



BENEFICIAR
NACEE DIMCIU

PROIECT NR.: 02/2019
DATA: Ianuarie/2019

FAZA: Studiu de oportunitate

TITLU PROIECT
PUZ - Construire imobil cu functiune mixta - cazare, apartotel, comert, servicii si alimentatie publica cu regim de inaltime D+P+8E+Eth retras

ADRESA
Oras Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cascom, nr. CAD 209211

TITLU PLANȘĂ
SITUATIA EXISTENTA

SCARA
1/500

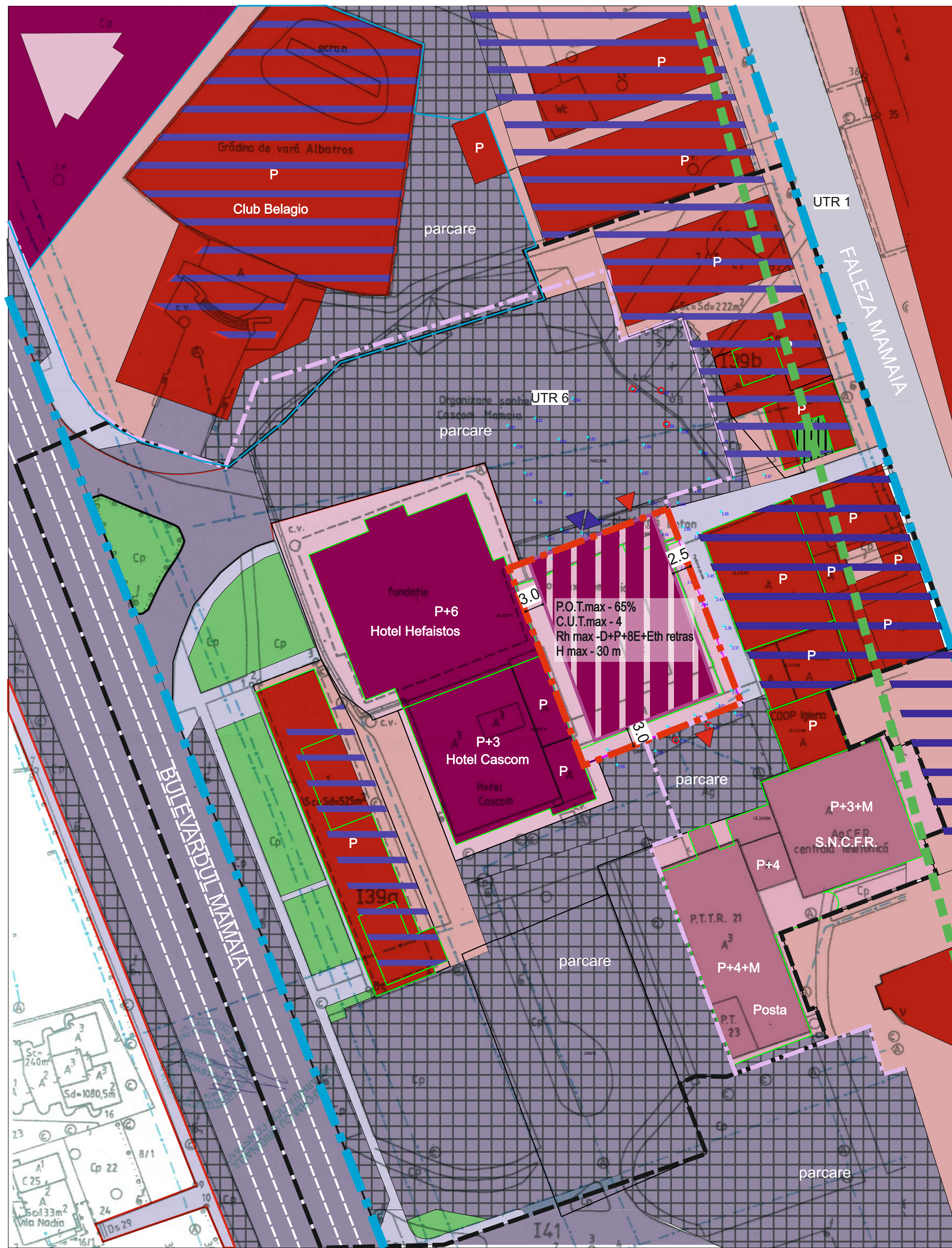
INDICATIV PLANȘĂ
U03

ȘEF PROIECT
urb. Sebastian Guta

PROIECTAT / DESENAT
urb. Andra Tanase
urb. Vasile Milea

VERIFICATOR/SEMNAȚURA	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR.
	S. C. AMA PROIECT CREATIVE S. R. L. Bd. Republicii, nr. 157, Bl. 28D, Frahova Cod fiscal: 33455882, J40/1083/2014			BENEFICIAR: NACEE DIMCIU ADRESA: ORAȘ CONSTANȚA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA CASCOM, NR. CAD 209211
	urb. Sebastian Guta		SCARA:	NUME PROIECT: PUZ
	urb. Andrei Marin		DATA: OCTOMBRIE 2018	TITLU PLANȘA: INCADRARE IN ZO

STUDIU DE OPORTUNITATE - STATIUNEA MAMAIA - ZONA HOTEL CASCOM



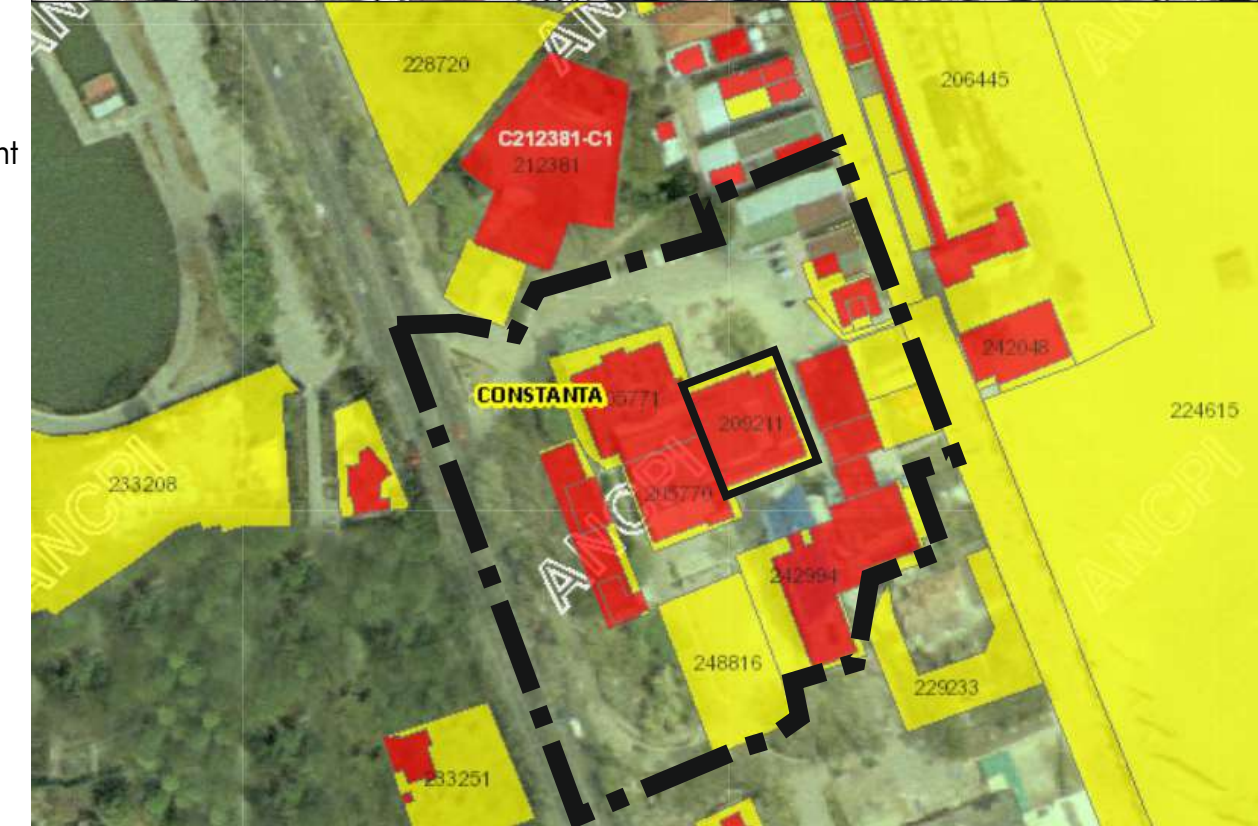
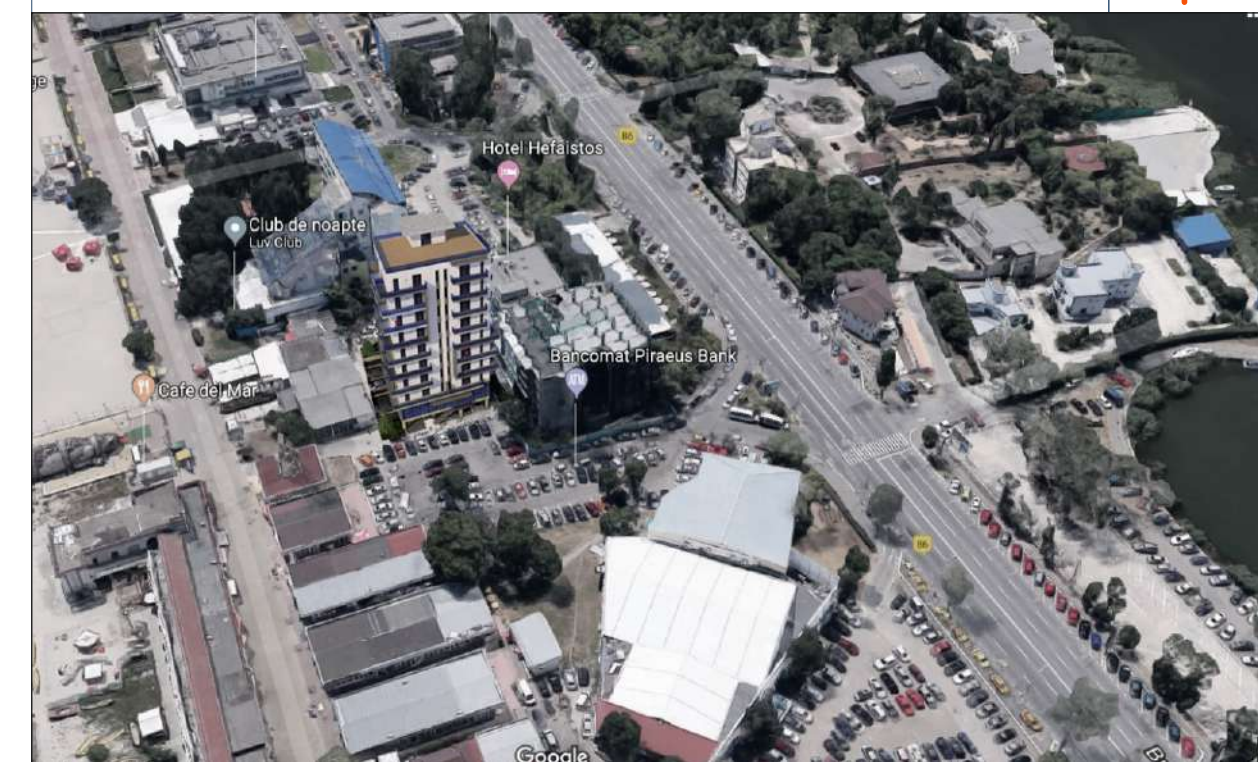
LEGENDA

- Limite**
- Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita zona propusa spre studiu
 - Limita U.T.R.
 - Limita zona de protectie monumente istorice cf. PUZ Mamaia
- Circulatii si accese**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale/ Zona protectie drum
 - Parcare
 - Faleza
 - Spatiu verde public/de aliniament
- Zone functionale**
- Funciuni comerciale
 - Funciuni de cazare
 - Instituti, servicii publice
 - Stalp gondola
 - Traseu gondola
- Reglementari**
- Edificabil maxim propus
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal
 - Propuneri privind amplasarea/ extinderea/ supraetajarea unor cladiri detaliate cf regulament P.U.Z. Mamaia aprobat cu HCLM 121/24.05.2013

S zona studiată ~ 1,72 ha
 S teren (zona reglementata) = 907 mp
 S construita maxima = 589.55 mp
 S desfasurata maxima = 3628 mp



SITUATIA PROPUSA



INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI		PROIECTANT GENERAL S.C. PRIMARY DESIGN S R L																									
Zona A, UTR 6 -Zona intercalata intre subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (intre Piata Perla si Gradina de vara Albatros inclusiv) si B-dul Mamaia.		PROIECTANT SPECIALITATE SC AMA PROIECT CREATIVE SRL																									
Regim de inaltime: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte - P POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului. CUT maxim/UTR = 4.		BENEFICIAR NACEE DIMCIU																									
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI		PROIECT NR.: 02/2019																									
UTR- M1 - subzona mixta cu functiuni de cazare (hotel-apartament), comerciale, servicii si alimentatie publica		DATA: Ianuarie/2019																									
Regim de inaltime maxim: D+P+8E+Eth retras POT maxim= 65% raportat la suprafata amplasamentului CUT maxim = 4m/ADC/prop teren		FAZA: Studiu de oportunitate																									
Funciuni admise: cazare (hotel, apartament, pensiune), comerț, servicii, alimentatie publica		TITLU PROIECT PUZ - Construire imobil cu functiune mixta - cazare, apartotel, comerț, servicii si alimentatie publica cu regim de inaltime D+P+8E+Eth retras																									
Parcari conform H.C.L. 113/2017, actualizat in 17 ianuarie 2018		ADRESA Oras Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cascom, nr. CAD 209211																									
Spatii verzi: conform H.C.L. 152/2013		TITLU PLANȘĂ REGLEMENTARI URBANISTICE -SITUATIA PROPUSA-																									
<table border="1"> <tr> <td>SEMANTURĂ</td> <td>SEMANTURĂ</td> <td>SEMANTURĂ</td> <td>SEMANTURĂ</td> </tr> <tr> <td>NUME</td> <td>NUME</td> <td>NUME</td> <td>NUME</td> </tr> <tr> <td>PROIECTANT</td> <td>PROIECTANT</td> <td>PROIECTANT</td> <td>PROIECTANT</td> </tr> <tr> <td>DATA</td> <td>DATA</td> <td>DATA</td> <td>DATA</td> </tr> </table>		SEMANTURĂ	SEMANTURĂ	SEMANTURĂ	SEMANTURĂ	NUME	NUME	NUME	NUME	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	DATA	DATA	DATA	DATA	<table border="1"> <tr> <td>SCARA</td> <td>1/500</td> </tr> <tr> <td>INDICATIV PLANȘĂ</td> <td>U04</td> </tr> <tr> <td>ȘEF PROIECT</td> <td>urb. Sebastian Guta</td> </tr> <tr> <td>PROIECTANT / DESENAT</td> <td>urb. Andra Tanase urb. Vasile Milea</td> </tr> </table>		SCARA	1/500	INDICATIV PLANȘĂ	U04	ȘEF PROIECT	urb. Sebastian Guta	PROIECTANT / DESENAT	urb. Andra Tanase urb. Vasile Milea
SEMANTURĂ	SEMANTURĂ	SEMANTURĂ	SEMANTURĂ																								
NUME	NUME	NUME	NUME																								
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT																								
DATA	DATA	DATA	DATA																								
SCARA	1/500																										
INDICATIV PLANȘĂ	U04																										
ȘEF PROIECT	urb. Sebastian Guta																										
PROIECTANT / DESENAT	urb. Andra Tanase urb. Vasile Milea																										

CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<u>DENUMIRE</u>	PUZ - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA - CAZARE, APARTHOTEL, COMERT, SERVICII SI ALIMENTATIE PUBLICA CU REGIM DE INALTIME D+P+8E+ETH RETRAS
<u>AMPLASAMENT</u>	MUNICIPIUL CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA CASCOM
<u>TITULAR</u>	NACEE DIMCIU
<u>PROIECTANT GENERAL</u>	S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.
<u>PROIECTANT DE SPECIALITATE</u>	S.C. AMA PROJECT CREATIVE S.R.L.
<u>FAZA PROIECT</u>	AVIZ DE OPORTUNITATE

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul aflat în Municipiul Constanta, Stațiunea Mamaia – Zona Hotel Cascom cu nr. cad. 209211. Imobilul teren în suprafața de 907 mp este în proprietatea Municipiului Constanta, cu drept de folosință în favoarea dl. Nacee Dimiciu și doamnei Nacee Zoita.

Terenul ce a generat documentația de față are următoarele vecinătăți:

- La Nord – parcare
- La Est – Platforma pavele
- La Sud – parcare
- La Vest – două hoteluri proprietate privată

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001 o zonă ce va face studiul documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La Nord – limita cadastrală dintre zonă de parcare și terenul pe care este edificat Club Belagio;
- La Est – faleză Mamaia;
- La Sud – limita cadastrală a terenului destinat Postei și S.N.C.F.R. și zonă de parcare publică;
- La Vest – Bd. Mamaia.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Amplasamentul ce a generat documentația actuală, înregistrat cu numărul cadastral 209211, are o suprafață totală de 907 mp (conf. acte)

Suprafața zonei studiate propuse prin P.U.Z. este de 1,72 ha și cuprinde atât terenul ce a generat documentația, cât și vecinătățile, în vederea unei dezvoltări coerente a zonei.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- P.U.Z. Mamaia aprobat prin H.C.L.M. nr. 121/24.05.2013
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 292/2013 – Reglementarea lucrărilor de construire executate la apartamentele situate în blocuri de locuințe
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanța.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRARE ÎN LOCALITATE

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public și domeniul privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă preponderent cu funcțiuni de servicii, comerț și cazare.

Terenul propus pentru studiu este situat în intravilanul Municipiului Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Hotel Cascom.

Terenul identificat cu nr. cad. 209211, în suprafața de 907 mp este în proprietatea Municipiului Constanța, cu drept de folosință în favoarea dl. Năcee Dimiciu și doamnei Năcee Zoita conf. contractului de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 1680 din 21.12.2017, întocmit de notar public Olga

Niculescu. Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasului de carte funciara.

Terenul are in prezent edificata o constructie parter cu o suprafata de 684 mp cu destinatia de spatiu comercial.

2.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat este in prezent reglementat prin P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCL 121/24.05.2013 si face parte din Zona A, UTR 6 si se afla intre subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (intre Piațeta Perla și Grădina de vară Albatros) și Bd. Mamaia. Zona intercalata intre subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (intre Piațeta Perla si Grădina de vara Albatros inclusiv) si B-dul Mamaia.

Zona cuprinde hotelurile:Perla, Aurora, Dunarea, Neptun, Meridian, Delta, Doina, Sulina, Flora, Ovidiu,Victoria, restaurantele efente unitatilor de cazare existente, precum si alte unitati de alimentatie publica construite recent, spatii comerciale, Teatrul de Vara si Parcul acvatic Aqua Magic.

- Regim de inaltime: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte - P
- POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului.
- CUT maxim/UTR = 4.

2.3. REGIM JURIDIC

Terenul identificat cu nr. cad. 209211 Imobilul teren in suprafata de 907 mp este in proprietatea Municipiului Constanta, cu drept de folosinta in favoarea dl. Nacee Dimiciu si doamnei Nacee Zoita conf. contractului de vanzare-cumpărare, autentificat prin incheierea de autentificare nr. 1680 din 21.12.2017, întocmit de notar public Olga Niculescu. Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, conform extrasului de carte funciara.

2.4. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia. Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar înseminate cantitativ.

Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de $11,2^{\circ}\text{C}$. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C , dar pozitivă, iar vara depășește 25°C . Adâncimea de îngheț se situează la $-0,90$ m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este plat; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.5. CIRCULAȚII

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat în apropierea bd.Mamaia, cu acces auto din parcarile din nordul și sudul terenului, și acces pietonal din nord, est, sud.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Elaborarea a P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin certificatul de urbanism emis de către Primăria Municipiului Constanța nr. 2238 din 05.06.2018:

„Interdicții temporare de construire până la aprobarea PUZ conform legii nr. 350/2001 pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la retragerea construcțiilor de la aliniament, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, funcțiunile admise.”

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu vecinătățile amplasamentului;
- Asigurarea accesului la infrastructură;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale și vecinătăți.

3.1. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Pe terenul în suprafața de 907 mp situate în Municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Hotel Cascom, identificat prin nr. cad. 209211 se propune edificarea unei construcții cu funcțiune de hotel apartament și comerț și servicii la nivelurile inferioare, având următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. – 65%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 30 m)

Construcția va avea un nivel demisol cu destinația de parcare.

Se propun următoarele retrageri minime:

- La Nord – 0 m
- La Est – min 2.5 m
- La Sud – min 3 m
- La Vest – 3 m

3.2. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Propunerea prezentului P.U.Z. vizează o dezvoltare coerentă a zonei, luând în considerare tendința de dezvoltare a acesteia din punct de vedere funcțional (zona

prezintă funcțiuni comerciale și de servicii), dar și din punct de vedere al regimului de construire (construcții în vecinătatea amplasamentului cu regim de înălțime ce depășește reglementările aprobate prin P.U.Z. Mamaia, P.O.T. – 60-80%, C.U.T. – 4).

Totodată, având în vedere poziționarea în cadrul orașului și funcțiunile din zonă, atât cele din zona studiată, cât și cele din vecinătate, propunerea prezentului P.U.Z. vizează construirea unui imobil cu funcțiunea de hotel, amenajarea lotului, amenajarea spațiilor verzi la sol (conform H.C.J.C. 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) și asigurarea parcarilor conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Investiția propusă se armonizează din punct de vedere funcțional cu vecinătățile terenului, și se va încadra din punct de vedere urbanistic și arhitectural cu acestea.

Se propune o nouă subzonă de reglementare M1 – subzonă mixtă cu funcțiuni de cazare (hotel-apartament), comerciale, servicii și alimentație publică cu regim maxim de înălțime D+P+8E+Eth retras

Construcția propusă va fi reglementată conform următorilor indicatori urbanistici:

P.O.T. – 65%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+8E+Eth retras (H max – 30 m)

3.4. SPATII VERZI (PROPUNERI)

Spațiile verzi se vor amenaja conform H.C.J.C. 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.

3.5. CIRCULATII (PROPUNERI)

Accesul către lotul studiat se propune a se realiza din zona de parcare din nordul terenului, cât și din parcare aflată în sudul acestuia. Totodată, accesul pietonal va putea fi realizat atât din nord, cât și din est-ul terenului, de pe aleea învecinată.

Investitia propusa va asigura necesarul de parcare conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018

3.6. ECHIPARE EDILITARA (PROPUNERI)

Echiparea edilitara a constructiei propuse se va realiza prin racordarea la rețele publice existente.

Toate brașamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor instituțiilor avizatoare și normelor în vigoare.

3.7. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Investitia propusa nu are consecinte semnificative economice și sociale, fiind un răspuns al temei de proiectare a investitorului și al cerinței pieței.

3.8. CATEGORII DE COSTURI

Investitia propusa va fi realizata integral pe costul beneficiarului, în sarcina administrației publice nefiind niciun cost.

Intocmit,

Urb. Andra Gabriela Tanase

Verificat,

Urb. Sebastian Guta