

CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<u>DENUMIRE</u>	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN BD. MAMAIA, PARCARE PUBLICA HOTEL HEFAISTOS, FALEZA MAMAIA SI PARCARE PUBLICA CLUB MELODY, IN ZONA CASCOM
<u>AMPLASAMENT</u>	MUNICIPIUL CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA CASCOM
<u>TITULAR</u>	NACEE DIMCIU
<u>ELABORATOR</u>	S.C. AMA PROIECT CREATIVE S.R.L.
<u>FAZA PROIECT</u>	AVIZ PRELIMINAR

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 zona de parcare și terenul pe care este edificat Club Belagio;
- La Est – faleza Mamaia;
- La Sud – limita cadastrală a terenului destinat Postei și S.N.C.F.R. și zona 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 autoturisme 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 minicipiului 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 in Municipiul Constanta
- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spatii verzi in Municipiul Constanta.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

In teritoriul din care face parte terenul ce genereaza 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 zona preponderent cu funcțiuni de servicii, comerț și cazare.

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

Terenul identificat cu nr. cad. 209211, în suprafața de 907 mp este în proprietatea Municipiului Constanta, cu drept de folosință în favoarea dl. Nacee Dimiciu și doamnei Nacee 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 folosință de curți construcții, conform extrasului de carte funciara.

Terenul are în prezent edificata o construcție parter cu o suprafața de 684 mp cu destinația de spațiu comercial.

2.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat este în prezent reglementat prin P.U.Z. Mamaia aprobat prin HCL 121/24.05.2013 și face parte din Zona A, UTR 6 și se află între subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (între Piațeta Perla și Grădina de vară Albatros) și Bd. Mamaia. Zona intercalată între subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (între Piațeta Perla și Grădina de vară 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

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 însemnate 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 viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°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. CIRCULATII

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 EDILITARA

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 URBANISTICA

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+6E+Eth (H max – 27 m)

Construcția va avea un nivel demisol cu destinația de parcare.

Se propun următoarele retrageri minime:

- La Nord – min 3 m
- La Est – min 3 m
- La Sud – min 3 m
- La Vest – 0 m (calcan)

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 P+6E în vecinătatea amplasamentului - 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

parcărilor conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizare pe raza municipiului Constanța, actualizat în ianuarie 2018

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Investitia propusa se armonizeaza din punct de vedere functional cu vecinatatile terenului, si se va incadra din punct de vedere urbanistic si arhitectural cu acestea.

Se propunere o nou subzona de reglementare M1 – subzona servicii de cazare (hotel-apartament), comerciale si alimentatie publica cu regim maxim de inaltime P+7E

Constructia propusa va fi reglementata conform urmatoilor indicatori urbanistici:
P.O.T. – 65%

C.U.T. – 4 mp ADC/ mp teren

Rh- D+P+6E+Eth (H max – 27 m)

3.4. SPATII VERZI (PROPUNERI)

Spatiile verzi se vor amenaja conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Pentru parcela ce a generat PUZ se vor asigura 453,5 mp de spatiu verde, dintre care 50 mp vor fi pe sol. Pentru zona amenajata pe sol se vor folosi gazon, arbusti de tip gard viu si arbori. Pentru asigurarea restului de suprafata necesara se va amenaja o zona de spatiu verde pe terasa de peste ultimul etaj; acesta va fi realizat din gazon, arbusti de tip gard viu si flori. De asemenea se vor amplasa jardiene cu flori la balcoanele camerelor de cazare.

3.5. CIRCULATII (PROPUNERI)

Accesul catre lotul studiat se propune a se realiza din zona de parcare din nordul terenului, cat si din parcare a aflata in sudul acestuia. Totodata, accesul pietonal va putea fi realizat atat din nord, cat si din est-ul terenului, de pe alea invecinata.

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. BILANT TERITORIAL (PROPUNERI)

BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
	OBSERVATII	SUPRAFETE	
SUPRAFATA STUDIATA		16090 mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	<i>conform H.C.J.C. nr. 152/2013 - pentru parcelele construibile -spatiul verde propus in afara acestora va fi conform planului de reglementari -</i>		
PARCELA CE A GENERAT PUZ			
	OBSERVATII	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIM	POT maxim = 70%	max 634.9 mp	max 70%
SPATIU VERDE	<i>Se va calcula conform H.C.J.C. nr. 152/2013 la faza de autorizare</i>	453,5 mp dintre care 50 mp pe sol	50% 5,5% pe sol
TOTAL PARCELA		907	100%

3.8. INDICATORI URBANISTICI (PROPUNERI)

	UTR	POT		CUT		RH	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.
EXIST ENT	UTR 6	40	70	-	4	P	P+4
PROP US	UTR 6a	30	70	1	4	P (3 m)	P+8 (30 m) - se permite depasirea inaltimii maxime cu un etaj tehnic retras de la fatada principala - se permite amenajarea unui subsol sau a unui demisol

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

Investitia propusa nu are consecinte semnificative economice si sociale, fiind un raspuns al temei de proiectare a investitorului si al cerintei pietei.

3.10. CATEGORII DE COSTURI

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

Intocmit,

Urb. Andra Gabriela Tanase

Verificat,

Urb. Sebastian Guta



