

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI: 24.07.2020

# ANUNT DE INTENTIE IN VEDEREA ELABORARII PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN BD. MAMAIA, PARCARE PUBLICA HOTEL HEFAISTOS, FALEZA MAMAIA SI PARCARE PUBLICA CLUB MELODY, I N ZONA CASCOM

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 9855 din 22.01.2019

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PUZ CONSTA IN STABILIREA REGLEMENTAILOR  
URBANISTICE PENTRU ZONA STUDIATA

INITIATOR/BENEFICIAR: NACEE DIMCIU

ELABORATOR: S.C. AMA PROJECT CREATIVE S.R.L.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI  
PROPUNERI IN PERIOADA 24.07.2020 - 29.07.2020**

RESPONABIL CU INFORMAREA/ CONSULTAREA PUBLICULUI:

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ETAI 1, CAM 121 - SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

OBSERVATIILE UNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS

PRIN E-MAIL LA ADRESA: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro)

PRIN POSTA LA ADRESA: BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1

SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC - LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI, SITUAT IN INCINTA PARK MALL, BD. ALEXANDRU  
LAPUSNEANU NR. 116C

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE  
OPINII/ OBSERVATII FORMULATE

INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE) PRELUAREA OPINIILOR OBSERVATIILOR FORMULATE

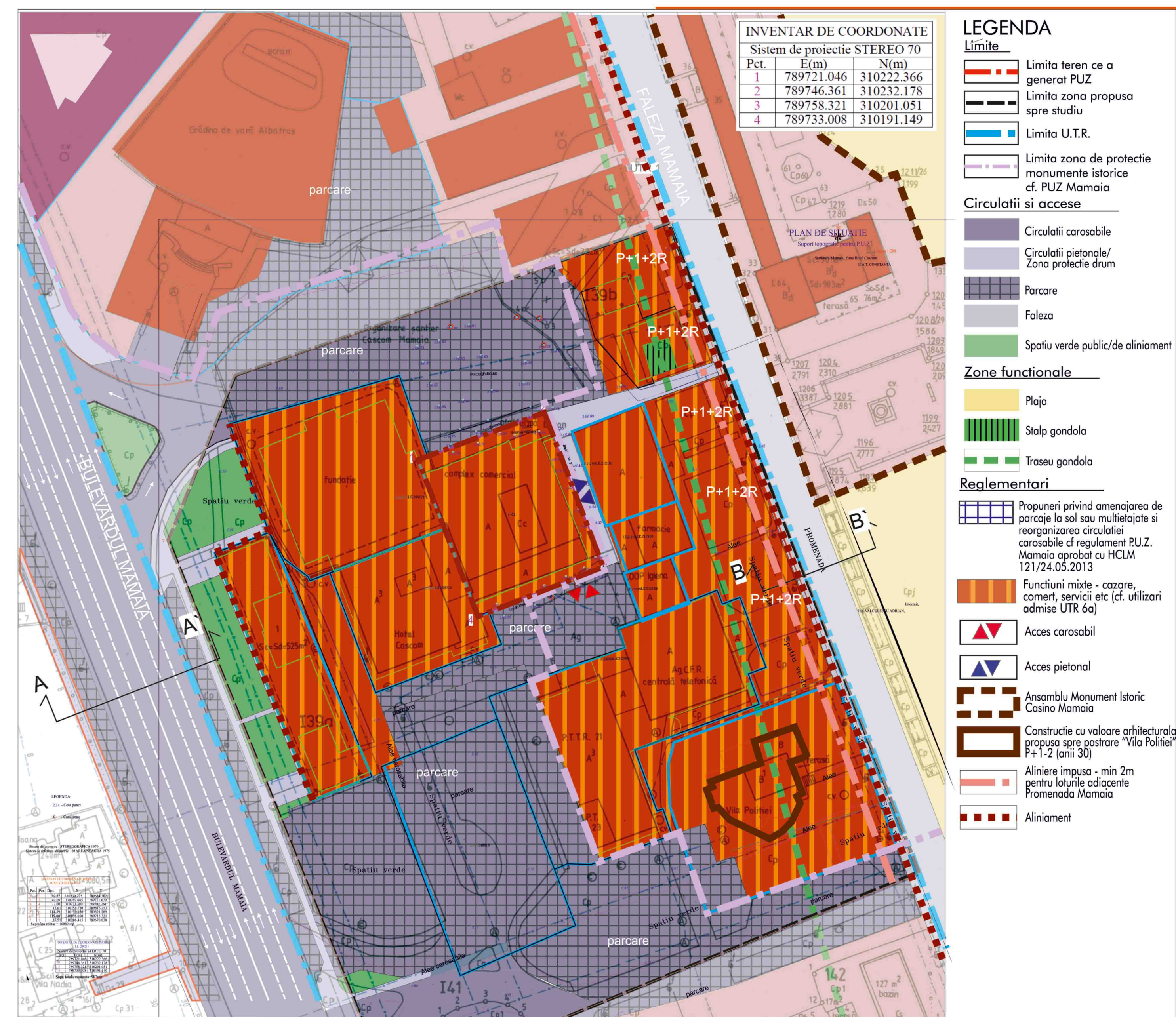
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI SE VOR REALIZA CONFORM H.C.L. 322/2016

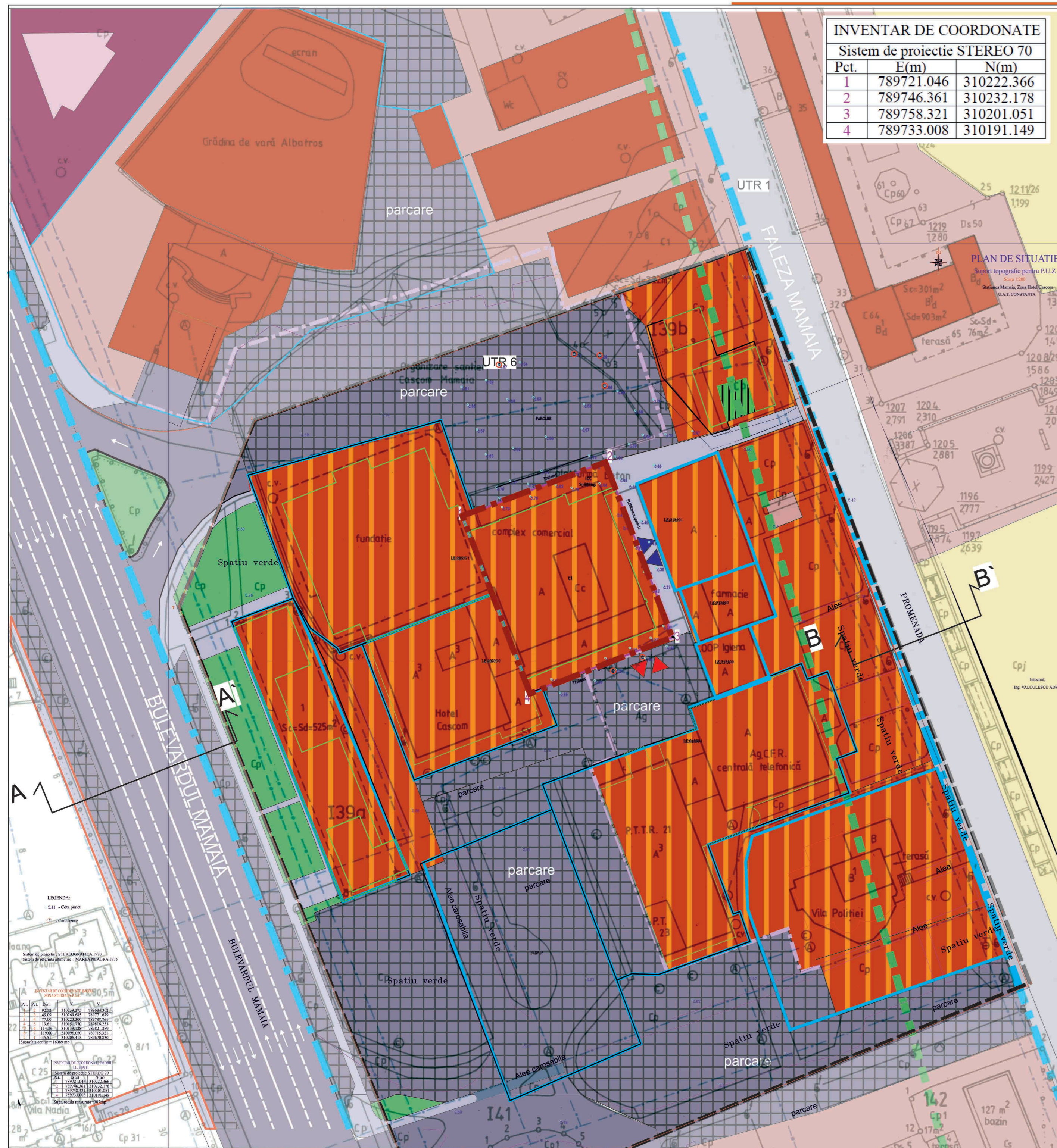
APROBAT IN BAZA ORDINULUI NR. 2.701/20.12.2010, PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU  
PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM

**ETAPA PREGATITOARE: ANUNTAREA INTENTIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

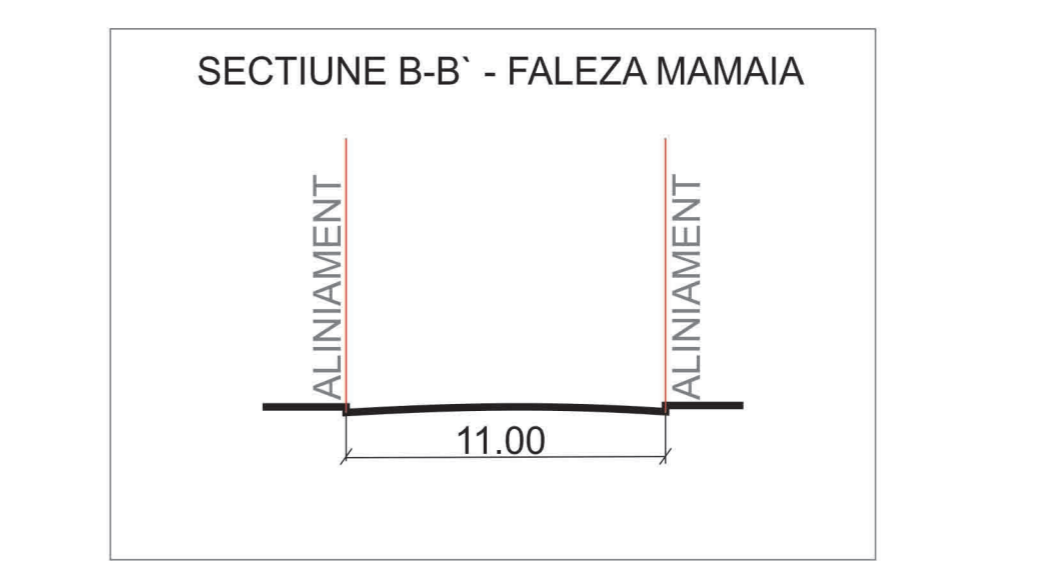
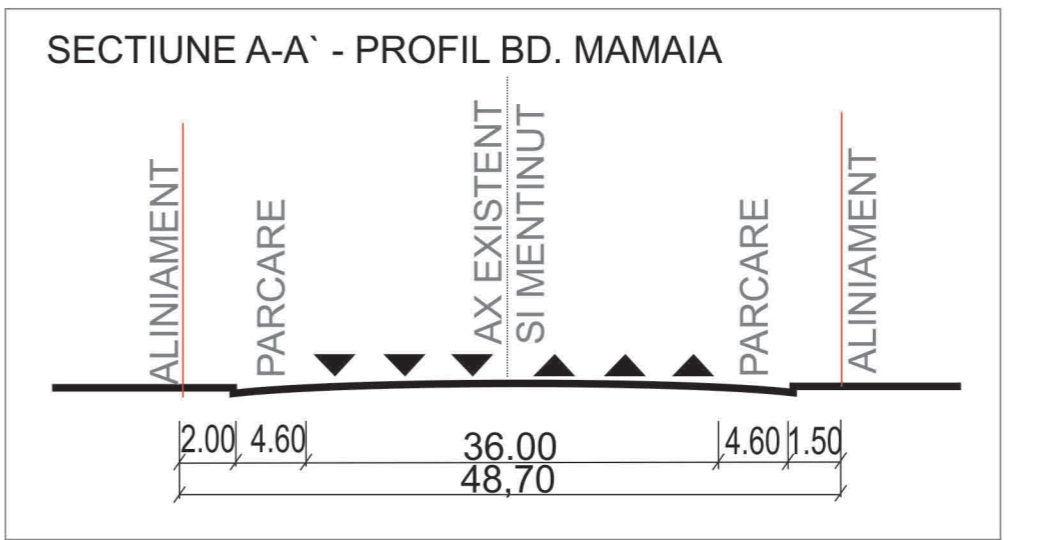
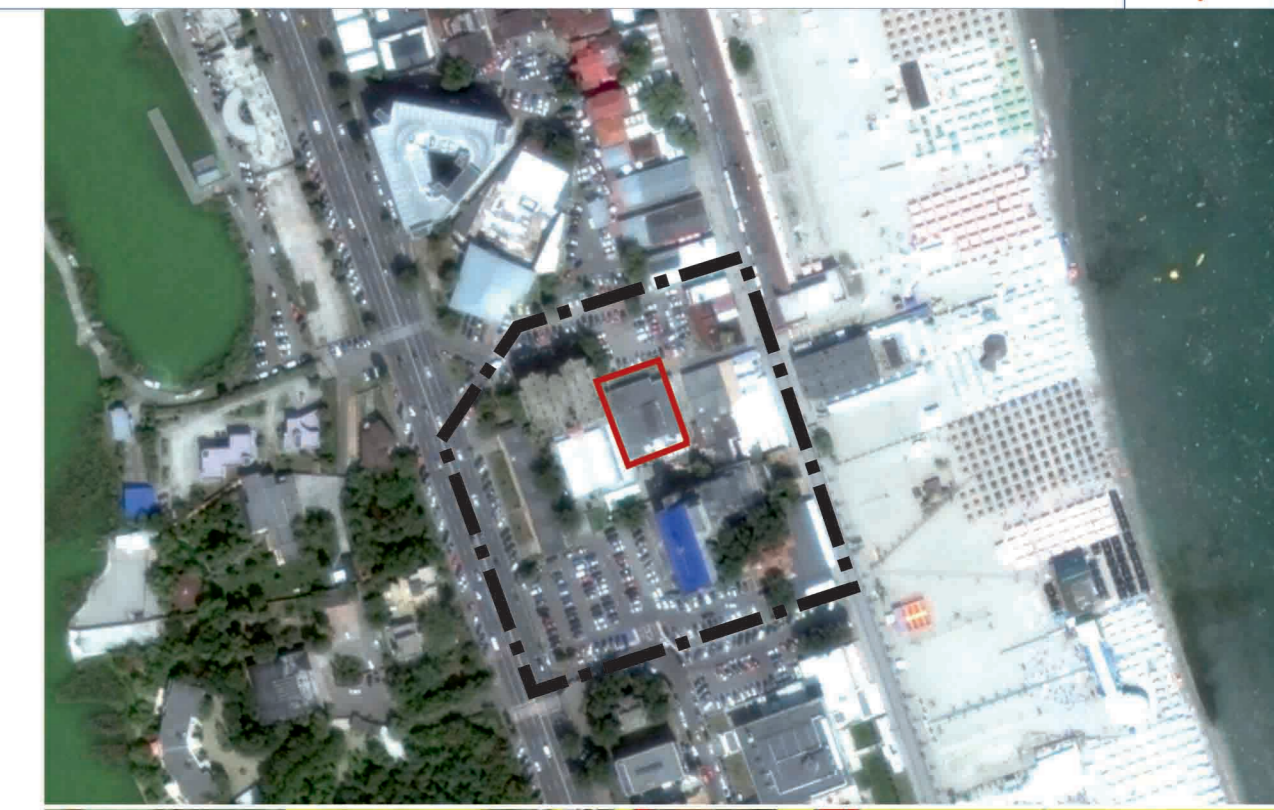
5 ZILE CALENDARISTICE

24.07.2020 - 29.07.2020





- 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**
- Zona mixta - UTR 6a
  - Plaja
  - Stalpi gondola
  - Traseu gondola
- Reglementari**
- Propuneri privind amenajarea de parcaje la sol sau multietajate si reorganizarea circulatiei carosabile cf regulament PUZ. Mamaia aprobat cu HCLM 121/24.05.2013
  - Funcțiuni mixte - cazare, comerț, servicii etc (cf. utilizari admise UTR 6a)
  - Acces carosabil
  - Acces pietonal
- DATE IDENTIFICARE TEREN**  
**ADRESA:** Oras Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cascom  
**NUMAR CADASTRAL:** 209211  
**SUPRAFATA TEREN:** 907 mp  
**VECINATATI:**  
 - NORD - parcare  
 - SUD - parcare  
 - EST - platforma pavele  
 - VEST - hotel proprietate privata Nr. cad- 205771, 205770
- DATE IDENTIFICARE ZONA STUDIATA**  
**SUPRAFATA:** ~17100 mp  
**DELIMITARE:**  
 - NORD - parcare  
 - SUD - parcare, parcela nr. cad. 229233  
 - EST - Faleza Mamaia  
 - VEST - Bulevardul Mamaia



BILANT TERITORIAL		
	UTR 6a	TOTAL (mp)
SUPRAFATA STUDIATA	16090	16090
SUPRAFATA SPATIU VERDE MINIM	conform H.C.J.C. nr.152/2013 - pentru parcelele construite -spatiul verde propus in afara acestora va fi conform planului de reglementari -	
PARCELA CE A GENERAT PUZ	OBSERVATII	
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIM	POT maxim = 70%	
SPATIU VERDE	Se va calcula conform H.C.J.C. nr. 152/2013 la faza de autorizare	
PARCARI	Se va calcula conform H.C.L. 133/2017 la faza de autorizare	
TOTAL	907 mp	

	UTR	POT		CUT		RH		FUNCTIUNI
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	
EXISTENT	UTR 6	40	70	-	4	P	P+4	- functiuni de turism: hotel, hotel apartament, vila turistica, pensiune turistica, structuri de primire turistica cu facilitati pentru tratament balnear, bungalouri, camping - se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 stele, sali de conferinte, cluburi, centre culturale etc. - apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective - functiuni pentru alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafeana, bar, club, discoteca) si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite), aferente sau nu unitatilor de cazare - functiuni de comerț: comerț alimentar, comerț nealimentar, centru comercial de factura urbana, comerț cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii descoperite/acoperite si amenajate - functiuni sportive :terenuri de sport in aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sala de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness si intretinere corporala, bazin acoperit si descoperit, servicii de intretinere corporala, spatii anexe de deservire a dotarilor sportive , servicii si dotari de deservire a functiunii de baza - functiuni de loisir: instalatii de agrement si sport cu acces public nelimitat/private, loc de joaca pentru copii acoperit/descoperit, spatii si amenajari pentru spectacole in aer liber, piscine acoperita/descoperita - functiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sala polivalenta, bowling, instalatii si dotari specifice agrementului turistic - functiuni de cultura: centru expozitional, expozitie, targ, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograful, multiplex, teatru - amenajari turistice pe malurile lacului Siutghiol/Lacul Siutghiol (debarcader, pontoane, teleski nautic, orasel lacustru etc) - servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firma, spatii pentru birouri aferente functiunilor de baza, agentii de turism, puncte de informare - functiuni de sanatate: dispensar, statii de salvare, farmacii - functiuni legate de culte: biserica - functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare : constructii si instalatii aferente - unitati cu destinatie speciala - grupuri sanitare publice - amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir. - spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate - parcuri cu caracter tematic - parcaje la sol si multietajate - dotari si amenajari specifice functiunii de baza - amplasarea de panouri publicitare
PROPUS	UTR 6a	30	70	1	4	P	P+8 (30 m) (3 m)	- se permite depasirea inaltimei maxime cu un etaj tehnic retras de la fatada principala - se permite amenajarea unui subsol sau a unui demisol - grupuri sanitare publice - amenajari ale spatiului public: strazi, alei auto, pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir. - spatii verzi si plantate de folosinta generala: parc, gradina, scuar, fasii plantate - parcuri cu caracter tematic - parcaje la sol si multietajate - dotari si amenajari specifice functiunii de baza - amplasarea de panouri publicitare

**ASIGURAREA SUPRAFETEI MINIME DE SPATII VERZI**  
 Spatiile verzi se asigura conform H.C.J.C. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbushti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta.

**ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE NECESARE**  
 Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform destinatiei constructiei, dupa cum este specificat in regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat 2018:

**Art. 13 - Locuinte semicolective/ colective**  
 - 1 loc de parcare / unitate locativa cu Su max. 100 mp  
 - 2 locuri de parcare / unitate locativa cu Su mai mare de 100 mp

**Art. 12 - Constructii cu functiune turistica**  
 - 1 loc de parcare pentru constructii cu maxim 3 unitati de cazare  
 - 4 locuri de parcare / 10 locuri de cazare pentru hotel, hotel apartament, vila, pensiune turistica; pentru personal se va suplimenta cu 1 loc de parcare/20 locuri de cazare  
 - in cazul constructiilor ce cuprind functiuni conexe necesarul de locuri de parcare va fi determinat de functiunea cu cel mai mare necesar de locuri de parcare

**Art. 5 - Constructii comerciale**  
 - min 1 loc de parcare la fiecare 50 mp din Su de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp  
 - pentru angajati se va asigura un supliment de 20% fata de nr. total de locuri de parcare

**Art. 6 - constructii cu functiunea de alimentatie publica**  
 1 loc de parcare/ 4 locuri de masa (1 loc de parcare/ 8 mp din Su a salii de consumatie) pentru spatii cu Su a salii de consumatie mai mare de 25 mp

**PROIECTANT GENERAL**  
 S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.  
 Str. Prohodita, nr. 60, zona Odeiu, jud. Constanta, CUI 27999340

**PROIECTANT SPECIALITATE**  
 SCAMA PROJECT CREATIVE SRL  
 Bld. Republicii nr. 157 la 200, et. 1 Prohodita, jud. Prohodita, CUI 3245686, 201808024 andrei.morariu@scamaproject.ro

**BENEFICIAR**  
 NACEE DIMCIU  
 PROIECT NR.: 02/2019  
 DATA: Ianuarie/2019  
 FAZA: Studiu de oportunitate

**TITLU PROIECT**  
 PUZ - Construire imobil cu functiune mixta - cazare, apartament, comerț, servicii si alimentatie publica cu regim de inaltime D+P+SE+EtH retras

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

**TITLU PLANȘĂ**  
 REGLEMENTARI URBANISTICE

**SCARA**  
 1/500

**INDICATIV PLANȘĂ**  
 U03

**ȘEF PROIECT**  
 urb. Sebastian Guta

**PROIECTAT / DESENAT**  
 urb. Andra Tanase  
 urb. Vasile Mitea