

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI: 24.07.2020

ANUNT DE INTENTIE IN VEDEREA ELABORARII PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DELIMITAT PRIN BD. MAMAIA, HOTEL MERIDIAN, FALEZA MAMAIA, HOTEL DOINA

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE Nr. 9851 din 22.01.2019

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

INITIATOR/BENEFICIAR: S.C. SIMPIONE S.R.L.

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

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

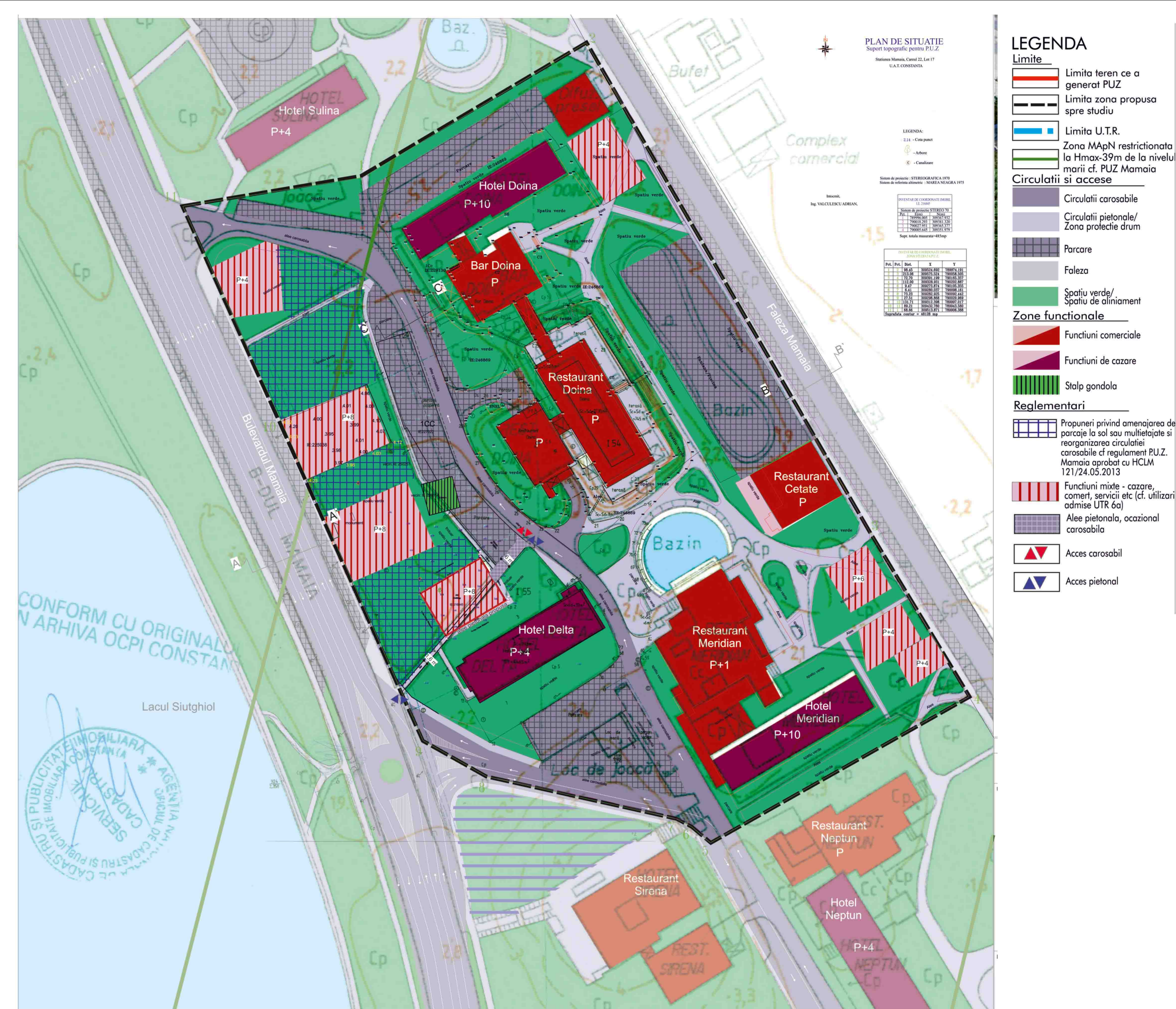
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE
OPINII/ OBSERVATII FORMULATE

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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

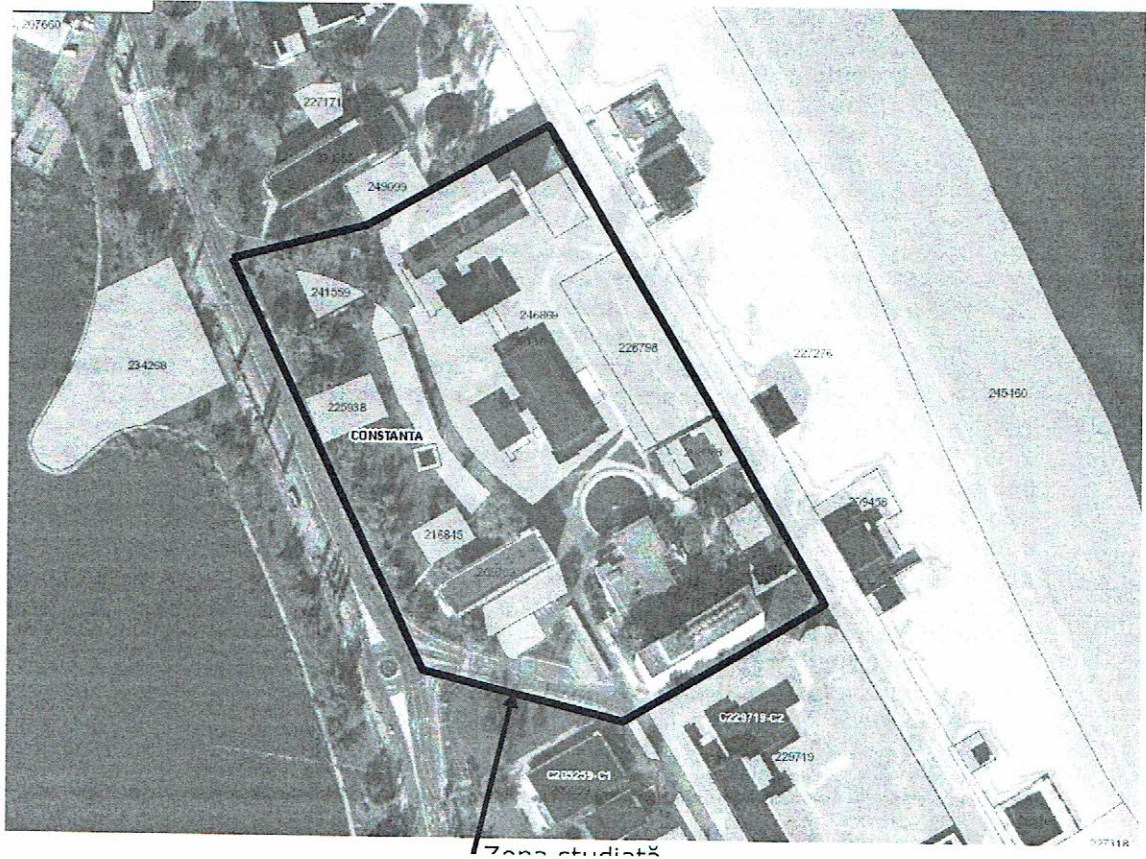
APROBAT,
PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDAU

Ca urmare a cererii adresate de Nacee Ionuț cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Căiuți nr. 6, în calitate de reprezentant al SC Simpione SRL cu sediul în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, înregistrată sub nr. 9851/16.01.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 9851 din 22.01.2019

- pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea modificării reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul în suprafață de 485 mp, identificat cu nr. cadastral 216845, înscris în cartea funciară a UAT Constanța;
 - generat de imobilul situat în mun. Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Delta;
 - cu respectarea următoarelor condiții:
1. Teritoriul care urmează să fie reglementat:



2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul : *"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată".*

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

5. Capacitățile de transport admise

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, rectificat cu HCL nr. 28/2018;
- accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.

6. Documentația prezentată a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.01.2019 și au fost stabilite următoarele condiții de elaborare a documentației de urbanism:

- indicatorii urbanistici maximali vor fi stabiliți prin aplicarea prevederilor art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2417/25.06.2018), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de circulație;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi construcții în zona de studiu;
 - studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;
 - desfășurare front stradal existent și propus pentru bd. Mamaia și pentru promenada Stațiunea Mamaia;
 - studiu volumetric pentru stabilirea regimului minim și maxim de înălțime optim recomandat pentru construcția propusă.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

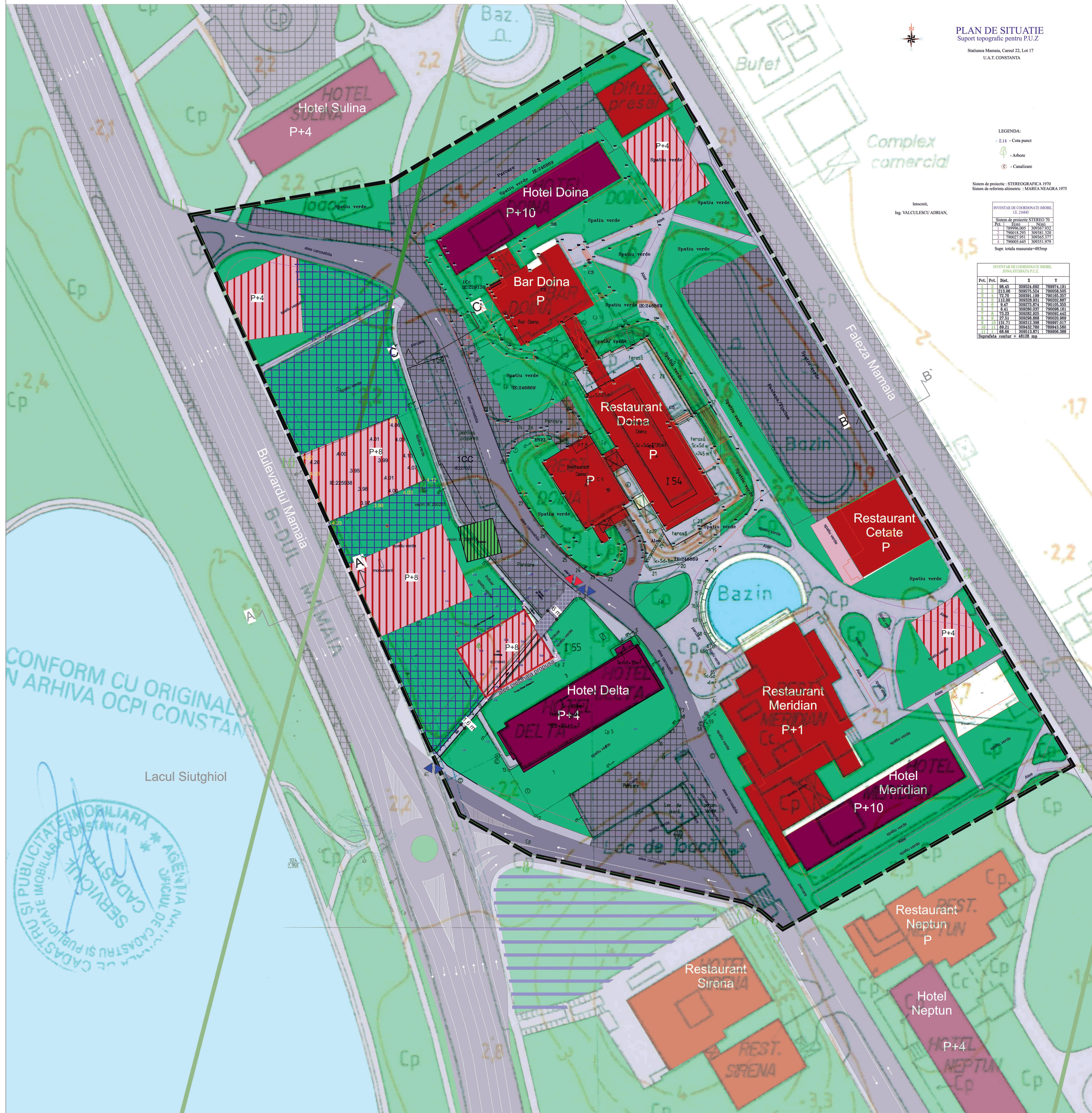
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 2417/2018, emis de Primăria municipiului Constanța.

Achitat taxa de 500 lei conform chitanței nr. PMC19 0022204/16.01.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

Arhitect Șef,

urb. Mihai Rădu Vânturache



PLAN DE SITUATIE
Suport topografic pentru PUZ

Statiunea Mamaia, Carul 22, Lot 17
U.A.T. CONSTANTA

LEGENDA:
- 2.14 - Cota punct
- A - Arboare
- C - Canalizare

Sistem de proiectie: STEREOGRAFICA 1970
Sistem de referinta altimetric: MAREA NEAGRA 1975

INVENTAR DE COORDONATE BORDURI ZONA STUDIATA PUZ

Pct.	Est.	Nord.	X	Y
1	789996.005	309367.932		
2	790018.293	309381.320		
3	790027.951	309365.377		
4	790005.645	309351.979		

INVENTAR DE COORDONATE BORDURI ZONA STUDIATA PUZ

Pct.	Est.	Nord.	X	Y
1	789996.005	309367.932		
2	790018.293	309381.320		
3	790027.951	309365.377		
4	790005.645	309351.979		

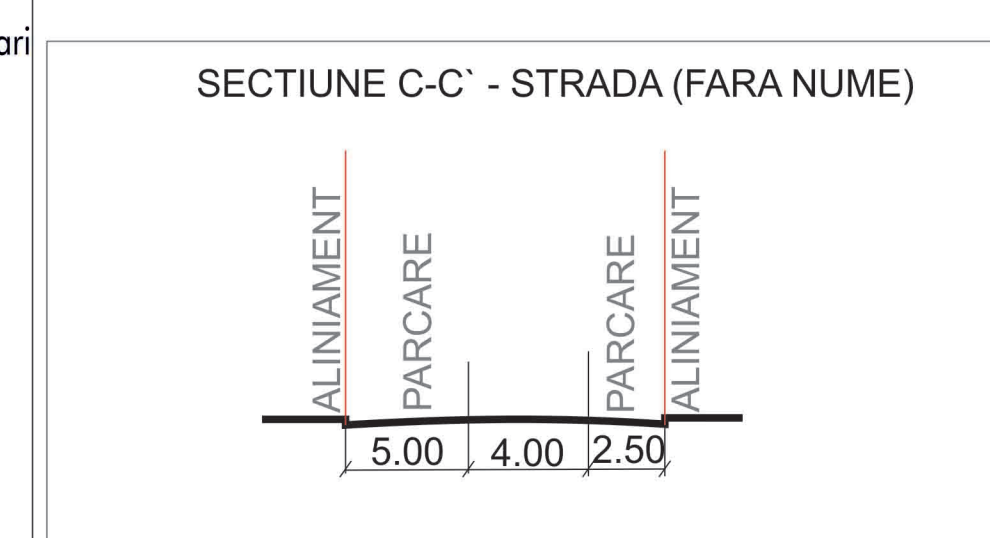
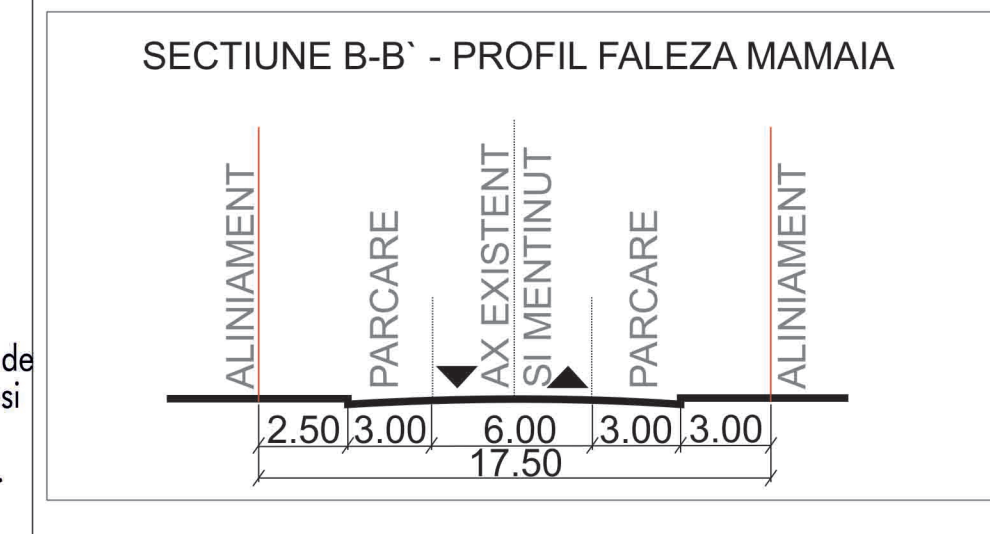
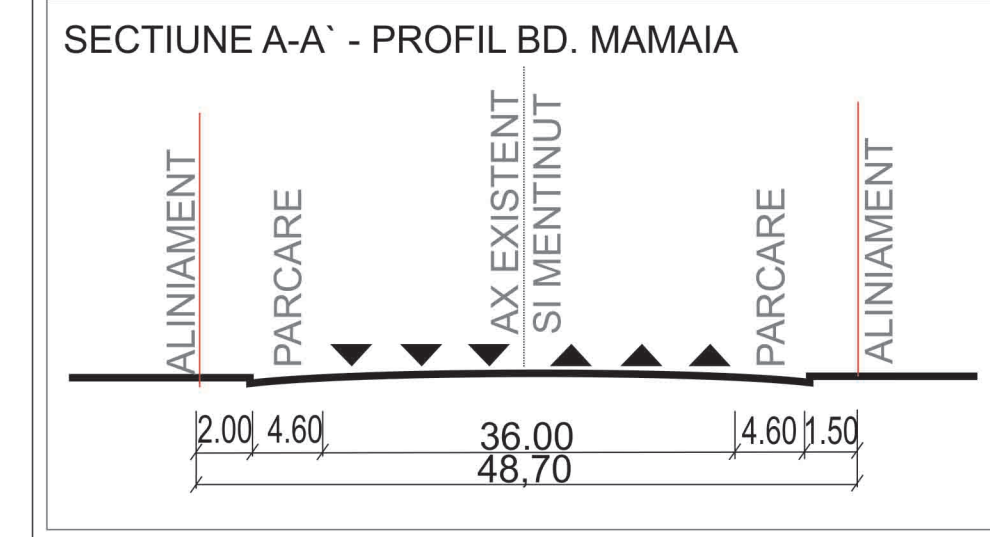
LEGENDA

- Limite**
- Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita zona propusa spre studiu
 - Limita U.T.R.
 - Zona MAPN restrictiata la Hmax=39m de la nivelul marii cf. PUZ Mamaia
- Circulatii si accese**
- Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale/ Zona protectie drum
 - Parcare
 - Faleza
 - Spatiu verde/ Spatiu de aliniament
- Zone functionale**
- Funcțiuni comerciale
 - Funcțiuni de cazare
 - Stalp gondola
- Reglementari**
- Propuneri privind amenajarea de parcuri la sol sau multietajate si reorganizarea circulatiei carosabile cf. regulamentul PUZ. Mamaia aprobat cu HCM 121/24.05.2013
 - Funcțiuni mixte - cazare, comerț, servicii etc. (cf. utilizari admise UTR 6a)
 - Alee pietonale, ocazional carosabila
 - Acces carosabil
 - Acces pietonal

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 70

Pct.	E(m)	N(m)
1	789996.005	309367.932
2	790018.293	309381.320
3	790027.951	309365.377
4	790005.645	309351.979



BILANT TERITORIAL

UTR 6a	TOTAL (mp)		
SUPRAFATA STUDIATA	48390		
SUPRAFATA SPATIU VERDE MINIM	conform H.C.J.C. nr.152/2013 - pentru parcelele construitele -spatiu verde propus in afara acestora va fi conform planului de reglementari		
BILANT PARCELA CE A GENERAT PUZ			
SUPRAFATA (Mp)	PROCENT (%)	OBSERVATII	
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	260 mp	54%	POT maxim = 70%
SUPRAFATA SPATIU VERDE PE SOL	100 mp	20,6%	conform H.C.J.C. nr. 152/2013, restul de spatiu verde se va asigura pe terase, acoperis, fatade si imprejurimi
SUPRAFATA CIRCULATII	125 mp	25,4%	
PARCARI			cf H.C.L. 133/2017
TOTAL	485 mp	100	

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 arbori, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta.

ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE NECESARE

Autorizarea executantului constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform desliniului constructiilor, 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 functiune 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

DATE IDENTIFICARE ZONA STUDIATA

SUPRAFATA: 48390 mp
 DELIMITARE:
 - NORD - parcela nr. cad. 229130 - Hotel Doina
 - SUD - strada, Hotel Meridian, limita cadastrala cu nr. cad 229719
 - EST - Faleza Mamaia
 - VEST - Bulvardul Mamaia

DATE IDENTIFICARE TEREN

ADRESA: Oras Constanta, Statiunea Mamaia, Lot 17, Carul 22
 NUMAR CADASTRAL: 216845
 SUPRAFATA TEREN: 485 mp
 VECINATATI:
 - NORD - teren primarie
 - SUD - teren primarie
 - EST - teren primarie
 - VEST - teren primarie

INDICATORI URBANISTICI

	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, bungalow, camping - se va stimula dezvoltarea functiunilor pentru turism stiintific si de afaceri cu caracter permanent: hoteluri de 3, 4, 5 etaje, sali de conferinta, cluburi, centre culturale etc. - apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective - functiuni pentru alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, 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, comerț 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 functiunilor 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 acoperite/descoperite - 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, alee 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 plantatie 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
PROPOS	UTR6a	30	70	1	4	P	P+8 (35 m) - se permite depasirea inaltimei maxime cu un etaj tehnic retras de la fatada principala - se permite amenajarea unui subsol sau a unui demisol	

PROIECTANT GENERAL
 S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.
 Str. Mamaia nr. 112, et. 202, no. 1
 Jud. Constanta, Romania
 PROIECTANT SPECIALISTE
 SC AMA PROJECT CREATIVE SRL
 Str. Mamaia nr. 112, et. 202, no. 1
 Jud. Constanta, Romania
 BENEFICIAR
 SIMPIONE S.R.L.
 PROIECT NR.: 03/2019
 DATA: IULIE 2019
 FAZA: PUZ
 TITLU PROIECT
 PUZ - Construire mobil cu functiune mixta -cazare, sport, comerț, servicii si alimentatie publica cu regim de noapte.
 D=H=EE=En naltas
 ADRESA
 Oras Constanta, Statiunea Mamaia, Lot 17, Carul 22, nr. cad. 229130
 TITLU PLANSA
 REGLEMENTARI URBANISTICE
 SCARA
 1:1000
 INDICATY PLANSA
 U04
 SEF PROIECT
 urb. Sebastian Gutu
 PROIECTANT / DESEINAT
 urb. Andra Tanase
 urb. Vasile Milea

CONFORM CU ORIGINALUL
 IN ARHIVA OCPI CONSTANTA

