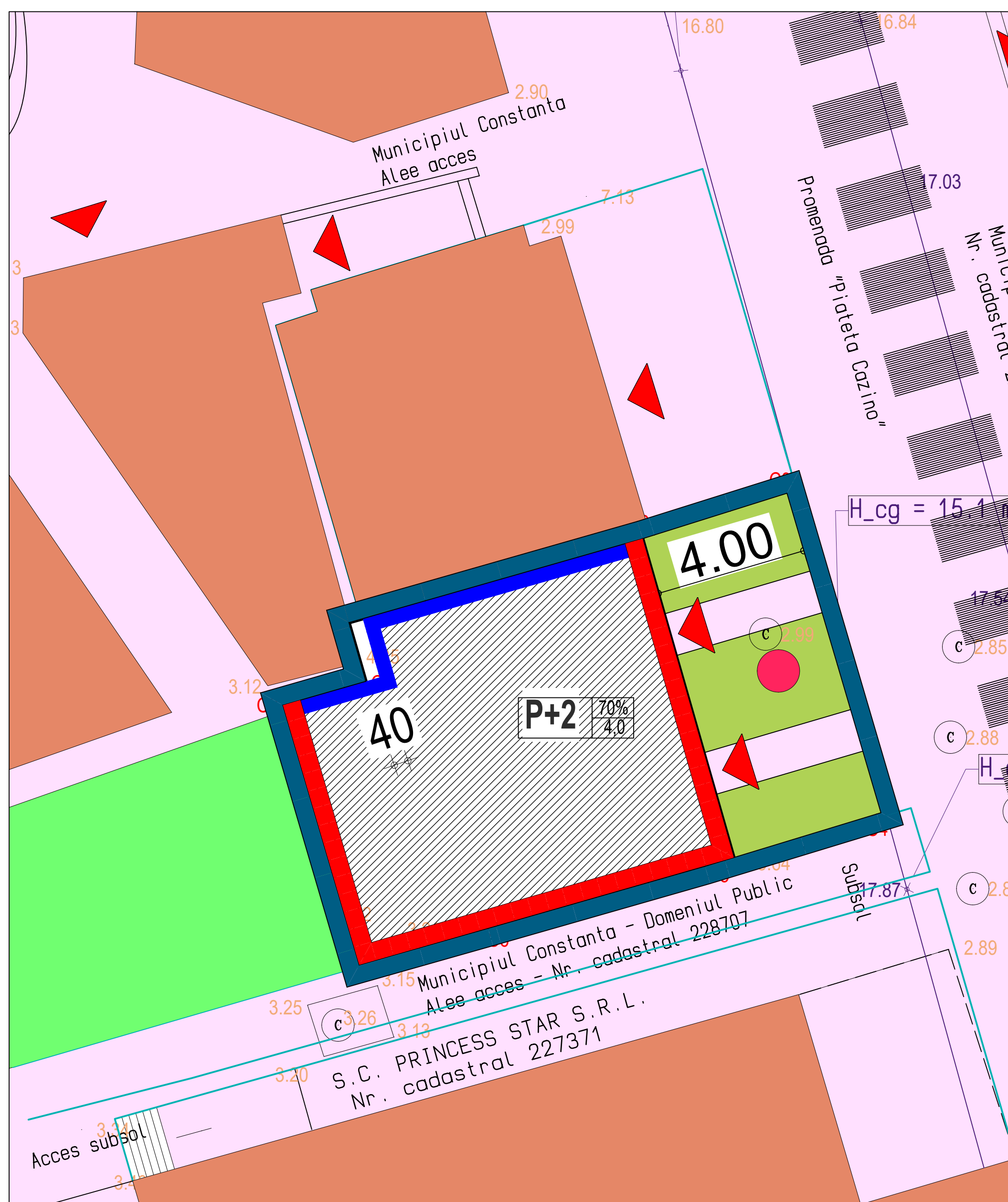


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 18.10.2023

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Adresa imobilului - Mamaia, zona Casino
Inițiator: Obreja Ioan
Elaborator: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.



Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	77	57	94	70
2.	Platforme, terase, alei pietonale	48	36	7	5
TOTAL		135	100	135	100

	LIMITA ZONEI STUDIATE/LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIEI PROPUSE - ZONĂ EDIFICABILĂ	
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENTINUTE	
	CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIEI PROPUSE	
	RETRAGERE RECOMANDATĂ DE LA ALINIAMENT/ LIMITA EDIFICABILULUI	
	LIMITA EDIFICABILULUI SPRE VECIN	
	ACCESURI PIETONALE PRINCIPALE ÎN CONSTRUCȚII	
	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE	
	ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN	
	PLANTAȚII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE LA SOL	
	PLANTAȚII, SPAȚII VERZI AMENAJATE EXISTENTE	
	CIRCULAȚII PIETONALE	
	TRASEE PIETONALE MAJORE	
	COTE DE NIVEL	
	REGIM DE ÎNĂLȚIME recomandat	P.C.T. max. C.U.T. max.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - B-DUL TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAM 212, BIROU PLANIFICARE URBANĂ ÎN PERIOADA 18.10.2023-01.11.2023

Observațiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.ro, prin poștă la adresă Primăria Municipiului Constanta - B-dul Tomis nr. 51, etaj 2, cam.212, Birou Planificare Urbană, sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetățeni, din incinta City Park Mall - B-dul Lăpușneanu nr.116 C

Biroul Planificare Urbană va transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii / observații formulate. Acesta argumentează (ne)preluarea opiniilor și observațiilor formulate.

Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat prin poștă sau e-mail de către Primăria Municipiului Constanta.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simina Staiculescu -Biroul Planificare Urbană

Date de contact elaborator: secretariat@allarhitectura.ro

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului, conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanta:

Etapele elaborării propunerilor - consultarea documentației: 18.10-02.11.2023

Comunicarea rezultatelor: 02.11-12.11.2023.



MEMORIU

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu structură turistică și de comerț**
- amplasament: **Constanța, Mamaia, zona Cazino**
- inițiator (beneficiar): **Obreja Ioan**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **septembrie 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul aflat în Constanța, stațiunea Mamaia, pe amplasamentul unui spațiu comercial existent, parter, a unui imobil cu funcțiuni principale de turism și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+2, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate, și în special cu ansamblul de clădiri ce constituie monumentul de patrimoniu în zona de protecție a căruie se află, și anume **ansamblul Cazino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001**. Acesta este motivul pentru care a fost solicitată întocmirea documentației de urbanism de față.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.G. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 121 din 24.05.2013, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale, reguli de amplasare a obiectivului pe terenul

identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 239373, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este curți, construcții. Pe parcelă se află o construcție parter, cu funcțiunea de spațiu comercial. **Suprafața terenului este de 135 mp.**

Conform certificatului de urbanism 2237 din 26.07.2021, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este corespunzătoare Zonei A, UTR 8, pct 51 – alimentație publică, cazare, comerț, servicii.

Se admit:

- funcțiuni de turism;
- apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni pentru alimentație publică;
- loisir;
- funcțiuni de comerț;
- funcțiuni sportive;
- funcțiuni de agrement;
- funcțiuni de cultură;
- servicii;
- funcțiuni de sănătate;
- funcțiuni legate de culte.

Se admit cu condiționări:

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
- organizări de evenimente în perioada sezonului estival;
- extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de regulament.

Utilizări interzise:

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni, clădiri sau amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.

Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de reglementări al PUZ în vigoare și în tabelul-anexă din Regulamentul aferent pentru fiecare zonă, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise enunțate mai sus.

P.O.T. aprobat max. = 40-70% - se propune P.O.T. de 70%

C.U.T. aprobat max. = 4/UTR - se recomandă C.U.T. de 2.

Rh aprobat = maxim P+2E. Este permisă realizarea de subsoluri, demisoluri.

2.2. *Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.*

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare de cca 1,5% dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

3. Situația existentă

3.1. *Accesibilitatea la căile de comunicație*

Accesul carosabil nu este posibil pe acest teren, nefiind adiacent la nicio circulație carosabilă publică. Terenului este deschis doar la circulații publice pietonale, astfel: 15,05 metri la aleea pietonală adiacentă pe latura de sud, respectiv 9,23 metri la promenadă, adiacentă pe latura de est. Acestea au lățimi de 2,3 metri, respectiv 10 metri.

3.2. *Suprafața ocupată, limite și vecinătăți*

În prezent, terenul este construit și amenajat, având două corpuri de clădire cu suprafață totală de 77 de mp la sol, precum și diverse trotuare și platforme pietonale. Spațiile verzi prezente sunt în suprafață de 9,8 mp.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord – proprietate privată, cu număr cadastral 244154;
- la est – domeniu public - promenada;
- la sud – domeniu public - alee pietonală;
- la vest – domeniu public - spațiu verde.

3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe libere*

Parcela are dimensiunile: lățime de cca. 9,2 metri și lungime de cca. 15 metri. Suprafața este de 135 mp. Conform cadastrului, construcțiile de pe teren sunt următoarele:

- corp C1 - 54 mp
- corp C2 - 23 mp

S construită totală = 77 mp P.O.T. existent = 57% C.U.T. existent = 0,57

3.4. *Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic*

Zona se află în centrul stațiunii Mamaia, între Cazino și Castel (fostul Palat Regal). Clădirile de pe teren fac parte din zona Piațeta Cazino, conform certificatului de urbanism. În vecinătate se află, spre sud și est, o serie de localuri de alimentație publică și spații comerciale și un hotel, iar spre nord, fostul complex de hotel și restaurant Albatros (club Crash). Arhitectura zonei este variată, parțial rustică și parțial modernă, cu caracter neunitar și greu de asociat monumentului de arhitectură în zona de protecție a căruia sunt situate, și anume Ansamblul Cazioul Mamaia.

3.5. *Destinația clădirilor*

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la N – spații comerciale;
- la E – spațiile comerciale Cazino;
- la V – spațiu verde;
- la S – cazare turistică, spații comerciale și de alimentație publică.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 135 de mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice. Parcela învecinată la nord este de asemenea aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Restul terenurilor vecine aparțin municipalității.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă.

3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la vest la est de cca. 1,5%.

Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă, nu s-a pus în evidență apa freatică.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0.16$ g.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul care face obiectul P.U.D. este construit. Clădirile existente au structuri semidurabile, din cadre metalice și, local, zidărie, ce necesită lucrări anuale de întreținere, aflate în general în stare medie de degradare.

3.11. Echiparea existentă

3.11.1. Alimentarea cu apă

Imobilul este, în prezent, alimentat cu apă prin branșament la rețeaua locală. În zonă există conducta de alimentare $\varnothing 250$ F la promenadă și $\varnothing 150$ F la aleea pietonală. Presiunea apei în zonă este de 1,2 atm.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

În prezent, imobilul are asigurată preluarea apelor menajere de rețeaua de canalizare existentă în vecinătate. La promenadă există conductele colectoare menajere Dn 300 mm PVC KG și Dn 300 mm BZ.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe teren există branșament la rețeaua din zonă, respectiv la cablul LES 20kV situat în apropiere, la promenadă.

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de obiectivele propuse, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat cu Ordinul ANRE 32/2017 cu modificările ulterioare și Ordinul ANRE 165/2018.

3.11.5. Telecomunicații

Rețele și echipamente de comunicații electronice există în apropiere și pot fi utilizate pentru branșament, dacă se solicită.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul principal al P.U.D. de față este crearea oportunității de realizare a unei clădiri în consonanță cu ansamblul Cazino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001, conform prevederilor P.U.Z. aprobat. De asemenea, urmărește realizarea unei armonizări volumetrice și de aspect arhitectural cu construcțiile situate în vecinătate de-a lungul promenadei, făcând o trecere de la nivelul de înălțime de S+P+4E (cca. 19 metri) al hotelul vecin din sud, la cel de Parter (cca. 4 m) al spațiilor comerciale din nord.

Funcțiunile principale vor fi de cazare și comerț.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: locuire de vacanță, hostel, spații pentru activități cultural-educative, alimentație publică, servicii, puncte sanitare, birouri.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, menținându-se utilizările permise.

Clădirea propusă se va amplasa aproximativ pe amplasamentul celei existente, păstrând retragerile față de aliniamentele de la promenadă și de la aleea pietonală de la

sud. Spre promenadă se va lăsa între clădire și limita proprietății spațiu destinat circulației pietonale și amenajării de spații verzi. Dimensiunile terenului fiind reduse, construcția va avea un volum simplu, care va avea funcțiuni turistice de cazare de tip hostel la etaje, și un spațiu comercial, de servicii sau pentru alte activități conexe turismului la parter. În spațiul rămas liber se vor amenaja terase pentru alimentație publică, alei pietonale sau spații verzi de folosință comună, cu locuri de odihnă și agrement.

4.3. *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Suprafața construită nu va depăși **94 de mp**.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **540 de mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. *Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)*

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la aleea pietonală de promenadă din est, se recomandă ca imobilul să se amplaseze la distanță de cca. 4,0 metri;
- față de limitele proprietății de la vest și sud, unde vecin este domeniul public, clădirea se poate amplasa alipit sau retras;
- față de limita proprietății de la nord, clădirea se poate amplasa alipit, cu respectarea codului civil, cu calcanul rămas vizibil tratat arhitectural până la construirea pe parcela învecinată.

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiilor

dispuse spre promenadă sau spre aleea pietonală învecinată;

- accesul autoutilitarelor se poate face de pe promenadă, care este ocazional carosabilă în acest scop.

Regimul de înălțime recomandat este de P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 12,0 metri.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Parcelele din vecinătate dinspre nord se află în aceeași zona de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime. Parcela dinspre sud, de vis-a-vis față de aleea pietonală, are un regim special, cu înălțime maximă permisă P+3-4, cu etajul 4 având suprafața de max. 50% din cea a etajului inferior. Această clădire - Hotel GES - fiind singulară (ca înălțime) pe această latură a promenadei din dreptul Ansamblului Cazino, este necesară o armonizare volumetrică cu construcțiile din vecinătate, un prim pas foarte important fiind construirea imobilului propus prin documentația actuală.

Construcțiile imediat învecinate spre nord având un aspect decăzut - mediocru din punct de vedere al stării materialelor de construcție și de finisaj utilizate, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural discret, cu finisaje de calitate, durabile, care să se constituie în model pentru reabilitarea întregii zone.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Acces carosabil nu este prevăzut, deoarece parcela nu are ieșire la circulațiile carosabile publice. Accesurile pietonale se pot face pe toată lungimea laturii terenului dinspre promenadă, dar și de pe laturile de sud și de vest.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este relativ plat, iar construcțiile necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural - mare, plajă - prin deschiderea fațadelor către acesta. Sistemizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Construcțiile se vor autoriza cu respectarea regimului zonelor protejate, conform certificatului de urbanism:

- zona de protecție a monumentului „Ansamblul Cazinoul Mamaia”, arh. Victor Stephanescu, 1935, Cod CT-II-a-B-21001, conform Ordinului MCPN nr. 2460/05.08.2010, cu componentele: pavilion central, restaurant, cod CT-II-a-B-21001.01, corpuri laterale cu cabine, cod CT-II-a-B-21001.02, pod cu bar maritim, cod CT-II-a-B-21001.03.

Imobilul studiat se află la distanță de 10 de metri V față de monumentul menționat, pe frontul de vest al Promenadei Mamaia, și la peste 200 de metri distanță spre SE de fosta Vilă Regală, monument istoric cod CT-II-m-A-02896.

Construirea se condiționează de elaborarea acestui P.U.D., cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

Executarea lucrărilor de construire se va face în afara sezonului turistic.

4.10. *Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului*

În vecinătate se află funcțiuni de turism, agrement, comerț și alimentație publică aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și pe domeniul public/privat al primăriei.

Funcțiunile permise cuprind mai multe echipamente publice: sănătate, culte, sport – întreținere. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate;
- culte – spații de întruniri și meditație, birouri administrative;
- sport – săli și terenuri de sport acoperite sau descoperite, piscine, centre de întreținere;
- servicii – birouri administrative;
- comerț – unități de alimentație publică ce vor deservi funcțiunile principale (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant, etc), spații comerciale pentru vânzare en-detail pentru mărfuri alimentare sau nealimentare.

4.11. *Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

Se vor respecta prevederile avizului de mediu și HGR 525/1996 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, conform funcțiunilor propuse pentru autorizare. Astfel, pentru funcțiuni mixte turistice și comerciale, este necesar să se asigure spațiu verde pe o suprafață de 50% din suprafața terenului, din care 25% din suprafața terenului să fie amenajat la sol.

Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de cazare ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu plante cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se asigură de pe promenadă, pe minimum 3,5 metri lățime și 4,5 metri înălțime.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)

Se mențin reglementările P.U.Z. aprobat, cu următoarele recomandări:

- față de aliniamentul la promenadă, se recomandă ca imobilele principale să se amplaseze la distanță de cca 4,0 metri;
- regimul de înălțime = P+2E, înălțimea maximă la cornișă = 12,0 metri.
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 70% C.U.T. maxim = 2,0

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 135 mp din care:

Suprafața construită maximă = 94 mp

Suprafața de spațiu verde = 34 mp (25% din teren)

Suprafață pentru circulații = 7 mp

5. Concluzii

5.1. *Consecințele realizării obiectivelor propuse*

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

5.2. *Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.*

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, în urma obținerii avizului Ministerului Culturii, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și normele specifice funcțiunilor propuse.

Branșamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

5.3. *Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției*

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării unei compoziții volumetrice și unui aspect unitar, care va atenua imaginea negativă și va îmbunătăți confortul vizual de pe promenadă.

Amplasarea în vecinătatea plajei, a Promenadei Mamaia și a zonei comerciale Casino Mamaia favorizează dezvoltarea activităților de comerț și turism.

6. Anexe

6.1. *Tema - program*

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza o construcție cu volum simplu, având ca funcțiuni asociate comerțul, turismul, serviciile, activitățile administrative;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se va respecta recomandarea pentru distanța minimă față de aliniamentul spre promenadă;
- se va asigura o suprafață de spațiu verde la sol corespunzătoare funcțiunii propuse;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

P.U.D. STRUCTURĂ TURISTICĂ ȘI DE COMERȚ

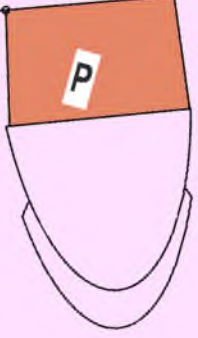
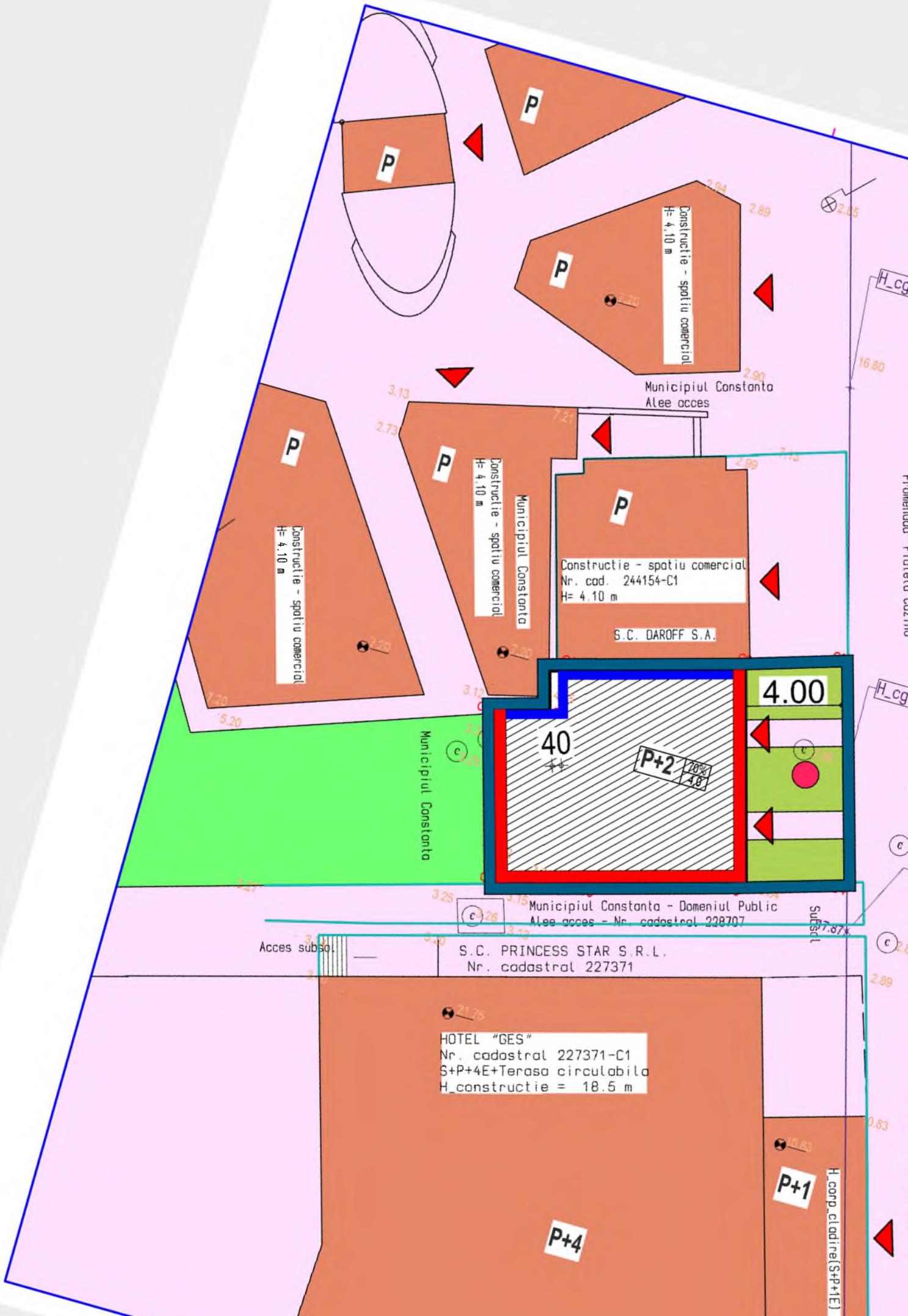
6.2. *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*

Nu este cazul, datorită detaliilor din partea desenată a P.U.D..

6.3. *Regulament de urbanism actualizat pentru parcelă*

Se anexează regulamentul de urbanism pentru parcelă, în care sunt preluate prescripțiile P.U.Z. aprobat în vigoare și se completează cu modificările aduse prin prezentul P.U.D., în scopul simplificării urmăririi respectării acestora de factorii interesați.

elaborat, arh. Ignis Duvagi



P

P

P

P

P

P

P+2

P+4

P+1

Constructie - spatiu comercial
H= 4.10 m

Constructie - spatiu comercial
H= 4.10 m

Constructie - spatiu comercial
Nr. cad. 244154-C1
H= 4.10 m

S.C. DAROFF S.A.

Constructie - spatiu comercial
H= 4.10 m

HOTEL "GES"
Nr. cadastral 227371-C1
S+P+4E+Terasa circulabila
H_constructie = 18.5 m

40
P+2
70%
4.8

Municipiul Constanta
Alee acces

Municipiul Constanta - Domeniul Public
Alee acces - Nr. cadastral 228707

S.C. PRINCESS STAR S.R.L.
Nr. cadastral 227371

H Corp cladir (S+P+1E) =

H_cg

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

c

c

2.85

16.80

Promenada "Piateta Cozino"

H_cg

c

c

c

LEGENDA

- Limite de proprietate conform cadastru
- Constructii
- Traseu cablu gondola
- Camin de vizitare
- Lampodar
- H_cg
- Inaltime cablu gondola
- Cota cladire

SPAȚII VERZI

SUPRAFAȚĂ NECESARĂ CF.H.C.J. = 67,5 mp (50% DIN SI)
 SUPRAFAȘĂ NECESARĂ CF.R.G.U. = 6,75 MP (5% DIN SI) PENTRU COMERT
 33,75 mp (25% DIN SI) PENTRU TURISM
 SUPRAFAȚĂ ASIGURATĂ LA SOL = 34 mp (25% DIN SI)

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	77	57	94	70
2.	Platforme, terase, alee pietonale	48	36	7	5
3.	Spații verzi	10	7	34	25
TOTAL		135	100	135	100

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE/LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIEI PROPUSE - ZONĂ EDIFICABILĂ	
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE	
	CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIEI PROPUSE	
	RETRAGERE RECOMANDATĂ DE LA ALINIAMENT/LIMITA EDIFICABILULUI	
	LIMITA EDIFICABILULUI SPRE VECIN	
	ACCESURI PIETONALE PRINCIPALE ÎN CONSTRUCȚII	
	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE	
	ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN	
	PLANTAȚII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE LA SOL	
	PLANTAȚII, SPAȚII VERZI AMENAJATE EXISTENTE	
	CIRCULAȚII PIETONALE	
	TRASEE PIETONALE MAJORE	
	COTE DE NIVEL	
	REGIM DE ÎNĂLȚIME recomandat	P.O.T. max. C.U.T. max

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
C1	310575.053	789661.336
C2	310577.379	789669.470
C3	310578.638	789673.470
C4	310569.784	789676.072
C5	310568.300	789671.200
C6	310566.580	789665.190
C7	310565.568	789661.621
C8	310572.765	789659.507
C9	310573.425	789661.804

Suprafata studiata = 1020 mp

NOTĂ: TOATĂ ZONA REPREZENTATĂ FACE PARTE DIN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A MONUMENTULUI „ANSAMBLUL CAZINOU MAMAIA”

secretariat@allarchitecture.ro
Unidul 18A 900532 C-101

all architecture

113/906/2002 cod unic 14536786 S.R.L.

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
FAZA Phase	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	TITLUL PLANSEI Plan description:
P.U.D.		SCARA Scale 1/200
PROIECT Project	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	NR. PR. Project no. 2021
BENEFICIAR Purchaser	OBREJA IOAN	DATA Date 20-II 2023
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, MAMAIA ZONA CAZINO	NR. PL. Plan no. P2