



**ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER**
Bld. Mamaia nr, 296 -296 A, Constanta, jud. Consntanta



LEGENDĂ

- TEREN STUDIAT
- TEREN CARE A GENERAT PUZ

LEGENDA

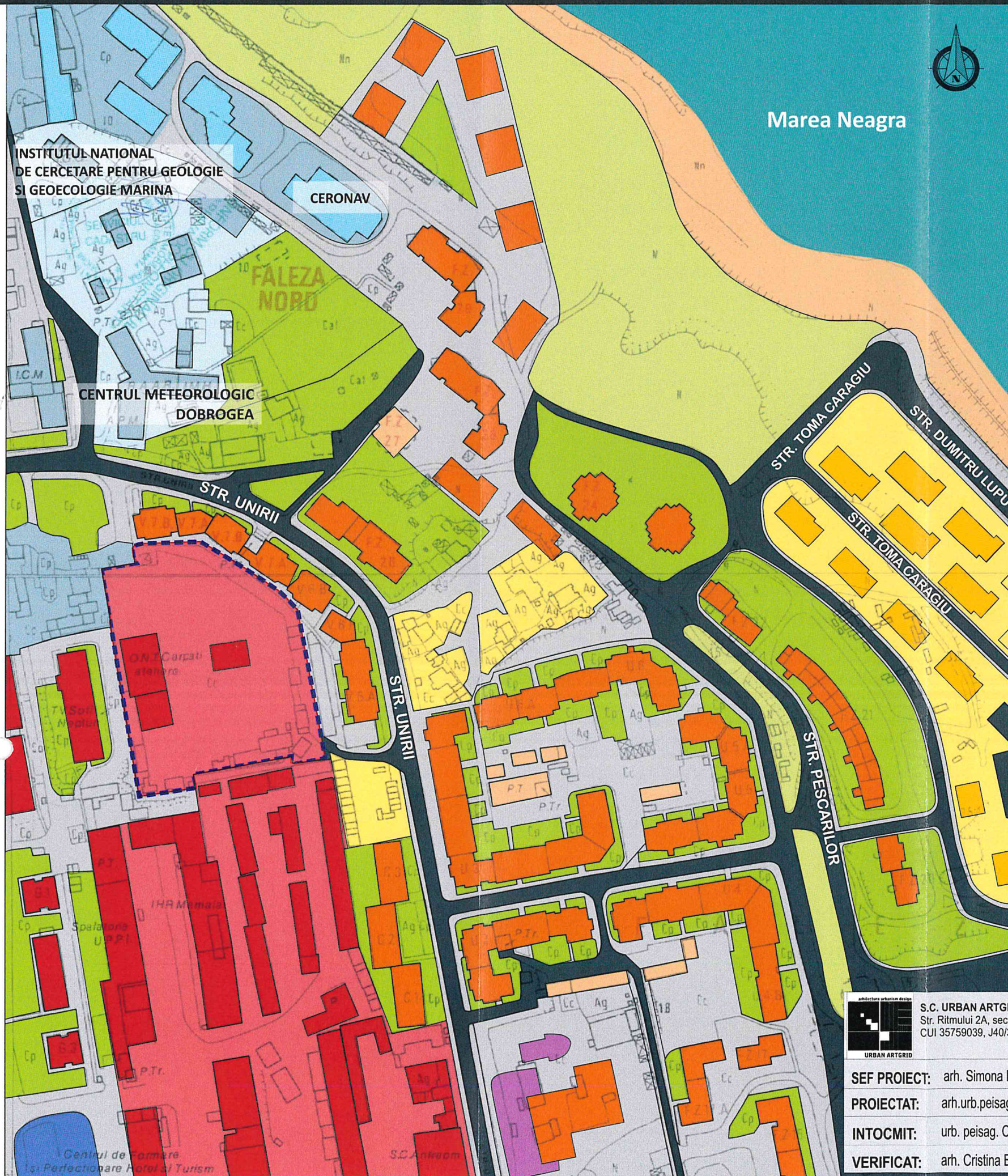
- ZRC- ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE
- ZRE- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL
- ZRF- ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE
- ZRL- ZONA DE LOCUIT
- ZRA- ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
- ZRB- ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE
- ZRV- ZONA SPAȚIILOR VERZI
- ZRT- ZONA TRANSPORTURILOR
- ZRG- ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZRS- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZRR- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
- EX - ZONE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCȚIUNI ÎN EXTRAVILAN

S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.
Str. Ritmului 2A, sector 2, Bucuresti
CUI 35759039, J40/3334/2016

SEF PROIECT: arh. Simona Butnariu *SB*
PROIECTAT: arh.urb.peisag.Andrada Eftime *AE*
INTOCMIT: urb. peisag. Coltos Alexandra *CA*
VERIFICAT: arh. Cristina Enache *CE*



TITLUL PROIECTULUI: STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ Bld. Mamaia nr, 296 -296 A, Constanta, jud. Consntanta	CONTRACT nr. 1/2018
TITLUL PLANSEI: ÎNCADRAREA IN PUG	SCARA -
februarie 2019	PLANSA 01



Marea Neagra

**ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE
CU COMERT DE PROXIMITATE LA PARTER**
Bld. Mamaia nr, 296 -296 A, Constanta, jud. Constanta



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ TEREN STUDIAT
- LIMITĂ TEREN ce a generat PUZ
-
- LIMITĂ UTR-uri

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETOOANLE

FUNCȚIUNI

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- LOCUINȚE COLECTIVE
- COMERT/ SERVICII
- ZONĂ MIXTĂ
- ANEXE/ DEPOZITARE
- SĂNĂTATE
- ÎNVĂȚĂMÂNT
- SPAȚII VERZI
- MAREA NEAGRA
- ZONA VERDE ADIACENTA
- MARI
- PLAJA

Indicatori urbanistici existenți (situația actuală):
 S teren=9626mp
 S construita la sol =1720 mp
 S desfasurata = 1846 mp
 POT=17.87%
 CUT=0.1918



 S.C. URBAN ARTGRID S.R.L. Str. Ritmului 2A, sector 2, Bucuresti CUI 35759039, J40/3334/2016	SEF PROIECT: arh. Simona Butnariu <i>SBA</i>	TITLUL PROIECTULUI: STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ Blvd. Mamaia nr, 296 -296 A, Constanta, jud. Constanta	CONTRACT nr. 1/2018
	PROIECTAT: arh.urb.peisag.Andrada Eftime <i>AEB</i>		
INTOCMIT: urb. peisag. Coltos Alexandra <i>CA</i>	TITLUL PLANSEI: ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	februarie 2019	SCARA 1/2000 PLANSA 02
VERIFICAT: arh. Cristina Enache <i>CE</i>			

Denumirea lucrării:	STUDIU DE OPORTUNITATE – Ansamblu de locuinte colective cu comert de proximitate la parter
Amplasament:	Bulevardul Mamaia nr. 296-296A, Constanta, jud. Constanta
Beneficiar:	SUNRISE TOURS S.R.L.
Proiectant urbanism:	S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.
Proiectant arhitectura:	IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul in studiu are o suprafata de 9626mp conform planului topografic 1:500 avizat de OCPI si cuprinde terenurile de la nr. 296 si 296A

Imobilul este identificat in planurile de situatie si are urmatoarele vecinatati (conform planului topografic):

- la N - proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 7.89m,
- alee carosabila de acces dinspre bd Unirii – lungime limita comuna 9.31m ,
- alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V7B - lungime limita comuna 27.33m
- la NE - alee pietonala in spatele blocurilor de locuinte V7A si V6B - lungime limita comuna 58.40m
- la E - alee carosabila in spatele blocurilor de locuinte V6A si V6B - lungime limita comuna 73.30m
- la S - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 207506 – lungime limita comuna 74.92m
- proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 28.32m
- la V - proprietate Municipiul Constanta, nr. cad 211494 – lungime limita comuna 8.78m
- proprietate Cojocarui Diana, nr.cad. 227656 – lungime limita comuna 13.64m
- proprietate Ministerul Turismului – lungime limita comuna 47.53m
- proprietate Cojocarui Diana, nr.cad. 214963 – lungime limita comuna 16.43m
- proprietate Uniunea Artistilor Plastici - lungime limita comuna 25.54m

Accesibilitate:

Terenul are acces din Strada Unirii, strada de categoria IV.

b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

Încadrare funcțională:

Pe acest amplasament s-a aprobat un PUZ in anul 2007 cu HCLC 538 din 26.10.2007, reglementarile aprobate prevad incadrarea functionala in ZRL6, locuinte colective inalte P+20E si urmatorii indicatori: POT = 25%, CUT = 5,25. In prezent, proprietarii doresc să construiască un ansamblu de locuinte colective avand o configuratie diferita si un regim de

inaltime mai mic, compus din patru blocuri de apartamente, dintre care doua cu comert / dotari de proximitate la parter. Regimul de inaltime este de D+P+11+11D, nivelul ultim fiind ocupat exclusiv de dormitoarele locuintelor de tip duplex cu acces la etajul 11. Conform Certificatului de urbanism nr.540 din 15.02.2019, Primaria Municipiului Constanta conditioneaza aceasta dezvoltare de elaborarea unui PUZ care sa contina noua conformare si mobilare urbanistica dorita de beneficiar.

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. –CONSTANTA in subzona ZRE 1.

Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent **subzonei ZRE1** sunt:

Utilizări admise:

echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nucu mai putin de 5.0 metri.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU;
- pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei;
- in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

Înălțimea maximă admisibilă:

conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

- conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0.

Infrastructura edilitară

Pe Bulevardul Mamaia există toate tipurile de rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz și energie electrică. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate de lipsa unei infrastructuri carosabile coerente in interiorul testului.

Zona este în curs de reînnoire urbană, fiind caracterizată de mixitate funcțională, constituită pe fondul vechiului tesut de locuinte individuale.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea « STUDIU DE OPORTUNITATE – Bd. Mamaia nr.296-296 A se referă la terenul în suprafață de 9626 mp cu nr. Cadastral 248507

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării zonei pentru dezvoltare unui ansamblu rezidențial cu comert de proximitate la parter.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. – Constanta”.

• **OBIECTIVE PRINCIPALE**

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 9626 mp , iar construcția existente au o suprafață totala de 1720 mp construiți la sol.

Se propune **dezvoltarea unui ansamblu rezidențial cu comert de proximitate la parter** si un regim de inaltime de D+P+11+11D.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – locuințe colective este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

REGIM FUNCȚIONAL

Pe teren se află în prezent o 16 anexe care se propun spre demolare.

Dimensiunea terenului, amplasarea acestuia precum și tendințele de dezvoltare ale zonei constituie argumente pentru dezvoltarea propusă.

REGIM JURIDIC

Terenul intravilan in suprafata de 9626mp conform planului topografic avizat de OCPI aflat la adresa Bd. Mamaia nr. 296-296A se afla in proprietatea SUNRISE TOURS SRL. conform actelor de proprietate anexate. Imobilul are nr. cadastral 248507.

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat permite dezvoltarea prin extinderea și supraînălțarea construcției existente.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția în cadrul orașului;
- tendința de dezvoltare existentă în zonă
- legătura facilă cu zonele de servicii și echipamente publice (zona centrală a Bucureștiului)
- tendința zonei de dezvoltare

4. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Pe acest teren se propune construirea unui ansamblu de locuinte colective compus din patru blocuri de apartamente, dintre care doua cu comert / dotari de proximitate la parter. Regimul de inaltime este de D+P+11+11D, nivelul ultim fiind ocupat exclusiv de dormitoarele locuintelor de tip duplex cu acces la etajul 11.

Terenul va avea doua puncte de acces carosabil si pietonal, unul in coltul de SE si altul in coltul de NV, decalate pe verticala cu aproximativ 4.00m datorita topografiei terenului

Parametrii propusi:

POT maxim propus: 25%;

CUT maxim propus: 3.00;

H max cornisa: max. 43.00m de la nivelul aleii carosabile de acces din dreptul blocului V6A scara A

REGLEMENTĂRI

Circulatii si accese

Parcela are asigurate doua accese pietonale si carosabile, din doua alei carosabile existente apartinand domeniului public, una in coltul de NV al parcelei (de latime 2 benzi de circulatie) si alta in coltul de SE al parcelei (de latime o banda de circulatie), ambele provenind din strada Unirii.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va face in afara circulatiilor publice. In acest scop vor fi amenajate o parcare la demisol si una la parter, cu capacitate totala de 394 locuri.

Conditii de echipare edilitara

Amplasamentul este deja racordat la toate utilitatile existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonizare. In cadrul proiectului vor fi suplimentate

capacitatile bransamentelor existente si, daca este cazul, acestea vor putea fi relocate pe conturul parcelei pentru a optimiza lungimile traseelor.

Spatii libere si spatii plantate

Proiectul prevede amenajarea la nivelul parterului a unui spatiu urban exclusiv pietonal si plantat care include un loc de joaca pentru copii si un parc. Suprafetele spatiilor plantate vor respecta Hotararea 152 / 2013, in care se impun 5mp de spatiu verde / apartament, precum si procentul total de spatii verzi in proportie de 30% din suprafata parcelei, 2890mp.

Imprejmuiri

Terenul nu are front la strada, ci este accesat prin cele doua alei carosabile apartinand domeniului public, in coltul de NV si in coltul de SE al terenului. Asadar, terenul este inconjurat de limite laterale, care vor fi imprejmuite opac cu garduri de inaltime min 2.00m.

Spatii plantate :

Se vor prevedea spații plantate în incintă respectând un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului.

BILANȚ TERITORIAL - TEREN REGLEMENTAT		
	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ LA SOL	2200	23
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	34 864	
CIRULAȚII, PLATFORME, PIETONALE	4524	47
SPAȚII VERZI, PLANTATE din care:	2887	30
spații verzi_în sol adânc	1925	20
spații plantate/amenajări	962.6	10
Suprafața teren	9 626 mp	100

ÎNTOCMIT,
Arh.Simona Butnariu



Simona Butnariu