



ISACOV & ASOCIATII SRL

biro de arhitectură

BD. TOMIS NR. 143A ETAJ 9 CAM. 902
CONSTANTA 900591 TEL: 0241.66.05.27
TELEFON 0241.55.50.05 INT. 234 FAX 0241.63.81.16
E-mail: office@isacov.ro
http://www.isacov.ro

INREGISTRATA IN REGISTRUL COMERTULUI SUB NR. J/13/1777/1996, COD FISCAL RO8595273
CONT LEI: IBAN:RO14BRDE140SV05370431400 LA B. R. D. - SUCURSALA ALEX. LAPUSNEANU CONSTANTA
CONT LEI: IBAN RO67BSEA0300000060000370 CONT EURO:IBAN RO42BSEA0309000060000370 LA EMPORKI BANK - ROMANIA S.A. SUC. CONSTANTA
CONT LEI: IBAN RO3125070XXX004568 LA TREZORERIA CONSTANTA



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA DE URBANISM
SERVICIUL URBANISM
Bd. Tomis nr. 51, Constanța

Referitor la adresa dvs. nr. 128053/10.09.2015 înregistrată la noi cu nr. 288/10.09.2015 prin care ne supuneți spre analiză și studiu sesizarea referitoare la P.U.Z. – MODIFICARE HCLM CONSTANTA NR. 254/2013 PENTRU SUPRAETAJARE CU P+3-4E CORP PARCARE EXISTENT 2S LA COMPLEX COMERCIAL EXISTENT « CITY PARK MALL OF CONSTANTA» - BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA depuse prin adresa înregistrată cu nr. 125470/04.09.2015 de către Chivu Andrei Sorin vă comunicăm următoarele:

1. Obiectul principal al acestui PUZ este modificarea reglementărilor urbanistice dintr-un **P.U.Z. existent aprobat anterior**, respectiv P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L.M. NR. 142/2001, 285/2005 SI 137/2009 PENTRU EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL EXISTENT "CITY PARK MALL OF CONSTANTA" aprobat prin HCLM nr. 254/2013, în vederea creării posibilității realizării unei extinderi prin supraetajarea corpului de parcare 2S situat în partea de sud-vest (zona ZEC2M) cu o construcție P+3-4E a cărei principală funcțiune va fi parcare pentru autoturisme.

Este vorba despre o extindere pe verticală (supraetajare cu 4 niveluri - P+3-4E) a unei părți a clădirii existente care are regim de înălțime 2S (2 subsoluri) care și în prezent în partea de sud-est se ridică deasupra terenului natural cu peste 4 m din cauza declivității terenului care coboară dinspre bd. Alexandru Lăpușneanu spre lacul Tăbăcărie. Această supraetajare se propune a fi realizată pe conturul unei clădiri existente, cu terasa betonată utilizată actualmente drept parcare pentru autoturisme. Această direcție de dezvoltare a complexului implică creșterea P.O.T. prevăzut în zona studiată de la 50,5% la 64,5%.

Cresterea P.O.T. propusa este contrabalansata de scaderea propusa a C.U.T. astfel:

- Reglementările urbanistice din prezentul P.U.Z. prevăd diminuarea regimului de înălțime din zona de nord -ZEC1M (portiunea de teren pe care se afla extinderea aflată în prezent in curs de execuție cf. A.C. NR. 357/04.03.2015) de la 2S+P+4-5E la 2S+P+1-2E si

renunțarea la construirea unor turnuri cu 2S+P+24E cu funcțiuni de locuire și cazare, ceea ce va duce la diminuarea C.U.T. de la **2,4** cât era prevăzut în P.U.Z.-ul aprobat prin HCLM nr. 254/2013, la **2,1** în prezentul P.U.Z..

În prezentul PUZ se propune și redistribuirea unei părți din suprafața destinată acestui corp studiat (suprafața construită totală rămânând aceeași), către o mică extindere P+1E a zonei de food-court din partea de nord-est a complexului comercial existent (zona ZCCEM) în acest fel creându-se posibilitatea oferirii de servicii suplimentare de alimentație publică atât vizitatorilor mall-ului cât și publicului din parc.

Prin această supraetajare, amplasată între complexul comercial existent și str. Soveja, deci nu orientată spre Parcul Tăbăcărie, nu se va desființa nici un spațiu verde.

Mai mult decât atât, prin propunerile de refacere a spațiilor verzi din zona cuprinsă între complexul comercial existent și Lacul Tăbăcărie (după terminarea lucrărilor la extinderea din zona de nord aflată în execuție conform proiectului EXTINDERE IMOBIL EXISTENT S+P+1E+ETAJ TEHNIC COMPLEX COMERCIAL CU CORP 2S+P+1E PARȚIAL ȘI TERASĂ PENTRU PARCAJ ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER autorizat cf. A.C. NR. 357/04.03.2015), propunerile de realizare a teraselor de deasupra extinderii și a supraetajării cu dale înierbate, de realizare de fațade verzi, suprafața spațiilor verzi în zona studiată va fi mai mare decât înainte de începerea lucrărilor.

- Prin propunerea de supraetajare cu o parcare supraterană se va mări numărul locurilor de parcare. În acest fel față de cele 872 de locuri care au existat înainte de începerea lucrărilor de execuție la extinderea din partea de nord (zona ZEC1M) și față de cele 1268 de locuri de parcare asigurate în întreg ansamblul după terminarea lucrărilor de execuție a extinderii din partea de nord se propune mărirea numărului total al locurilor de parcare prin realizarea acestei supraetajări la cca **1733**, care vor putea fi utilizate atât de clienții mall-ului cât și de vizitatorii parcului învecinat.

În același timp proprietarul mall-ului este în curs de avizare a unui proiect de reorganizare a circulației în zonă pe bd. Lăpușneanu și str. Soveja constând între altele în remodelarea sensului giratoriu de pe bd. Lăpușneanu și reorganizarea accesului în incinta complexului comercial, realizarea unui nou sens giratoriu pe str. Soveja la intersecția cu alea carosabilă de acces în parcajul subteran, reorganizarea intersecției bd. Lăpușneanu cu str. Soveja, reorganizarea stațiilor de transport public. Toate aceste lucrări propuse sunt oportune în vederea reducerii congestionării circulației auto și fluidificării traficului de pe arterele de circulație adiacente zonei studiate, pentru facilitarea accesului auto al publicului în parcările aferente complexului comercial, dar și pentru facilitarea accesului pietonilor spre mall sau spre parc.

În PUZ-ul aprobat anterior, între complexul comercial existent și Lacul Tăbăcărie era reglementată posibilitatea construirii unui corp independent P+1E cu destinația alimentație publică. În prezentul PUZ se propune redistribuirea unei părți din suprafața destinată acestui corp către o mică extindere P+1E a zonei de food-court din partea de nord-est a complexului

comercial existent în acest fel creându-se posibilitatea oferirii de servicii suplimentare de alimentație publică atât vizitatorilor mall-ului cât și publicului din parc.

2. Concluzii:

2.1. Referitor la observatiile ca acest complex comercial „creaza o zona cu caracter puternic economic intr-o zona cu caracter recreativ” si ca „este si o dominanta constructiva care incalca grav specificul de constructie in zona (POT, CUT)”:

- zona in discutie are o destinatie si indicatori urbanistici care au fost stabilite prin P.U.Z.-uri aprobate anterior.

Prin prezentul P.U.Z. se aduc modificari planurilor de urbanism anterior aprobate. Aceste modificari, consideram, nu aduc prejudicii zonei studiate sau a celor perimetrare ci, consideram, constituie aspecte favorabile, de exemplu:

- Cresterea P.O.T. propusa de la 50,5% la 64,5% este contrabalansata de scaderea propusa a C.U.T. de la 2,4 la 2,1.

- Se reduce regimul de inaltime maxim din zona de nord de la 2S+P+4-5E la 2S+P+1-2E si se renunta la construirea unor turnuri cu 2S+P+24E cu functiuni de locuire și cazare.

- Prin supraetajarea propusa amplasată între complexul comercial existent și str. Soveja, deci nu orientată spre Parcul Tăbăcărie, nu se va desființa nici un spațiu verde.

- suprafața spațiilor verzi în zona studiată va fi mai mare decât în P.U.Z. aprobat anterior

- prin propunerea de supraetajare cu o parcare supraterană se va mări numărul locurilor de parcare, care vor deservi atat clientii complexului comercial cat si alti utilizatori din zona, inclusiv vizitatorii parcului.

- Consideratii privind volumetria propusa: Considerăm că volumul care va rezulta în urma realizării unei extinderi prin supraetajarea corpului de parcare 2S situat în partea de sud-vest (zona ZEC2M) cu o construcție P+3-4E a cărei principală funcțiune va fi parcare pentru autoturisme nu va crea dezacorduri, dat fiind faptul că volumul propus va avea în zona cu regim de înălțime P+3E o cornișă la H maxim = 12,90m, foarte aproape de înălțimea cornișei complexului comercial existent (H = 11,66m) iar în zona de est, adiacent corpului cu cinematografe, în zona cu regim de înălțime propus P+4E (Hmaxim 16,00m) volumul propus va fi mai mic decât construcția existentă (H = 21,00m).

De asemenea considerăm că volumul nu va aduce impedimente zonei de parc din apropiere, deoarece această supraetajare este propusă peste un corp de parcări existent într-o zonă în care în P.U.Z. - MODIFICARE H.C.L.M. NR. 142/2001, 285/2005 SI 137/2009 PENTRU EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL EXISTENT “CITY PARK MALL OF CONSTANTA” aprobat prin HCLM nr. 254/2013 era prevăzută reglementarea ZONĂ EXTINDERE C2 DE LA 2S LA 2S+P+1E.

2.2. Referitor la observatia ca „ acest complex comercial nu promoveaza deloc specificul local desi se afla in inima orasului” :

- Zona este situata in afara nucleului istoric, a perimetrului de protectie a valorilor de patrimoniu, zona studiată si cele limitrofe au o arhitectura cu caracter modern.

- Clădirea CITY PARK MALL a devenit foarte cunoscută și familiară constănțenilor în această zonă a municipiului Constanța devenind un pol de atracție. Această construcție conlucrează foarte bine cu parcul Tăbăcărie învecinat, lucru care se menține și în reglementările din prezentul P.U.Z.: cetățenii care vizitează acest mall pot să continue cu o plimbare în parc așa cum și cei care vizitează parcul pot să intre în mall să se răcorească sau să se încălzească, în funcție de anotimp, pot să utilizeze food court-ul, să facă unele cumpărături sau să utilizeze alte servicii furnizate în mall, ceea ce se constituie într-o bună conlucrare între aceste funcțiuni. Faptul că din punct de vedere arhitectural clădirea acestui complex comercial prezintă o volumetrie și fațade care cuprind și elemente adaptate zonei centrale în care se află și de proximitate a parcului, spre exemplu zona de food court și „strada interioară a mall-ului” deschizându-se spre panorama lacului și a parcului, creând o participare biunivocă între spațiile interioare ale mall-ului și parc, iar din punct de vedere funcțional va exista în continuare o largă accesibilitate a publicului atât de pe străzile adiacente cât și din parc arată preocuparea pentru integrarea acestei construcții în mediul ambiant și în zona verde adiacentă.

2.3. Suntem de acord ca orasul ar trebui sa se extinda catre limite si dincolo de acestea, ceea ce ar conduce la decongestionarea traficului, crearea de zone de recreere, reducerea poluarii.

Semnalăm însă ca zona în discuție are o destinație și indicatori urbanistici care au fost stabilite prin P.U.Z.-uri aprobate anterior, iar prevederile din prezentul P.U.Z. reglementează modul de intervenție asupra unei zone comerciale cu fond construit deja existent și cu lucrări autorizate în curs de execuție.

Considerăm ca prin reglementările propuse din prezentul P.U.Z. se aduc modificări în favoarea utilizării eficiente a teritoriului în zona studiată și fără a afecta cadrul construit și cel natural din zonele limitrofe.

Elaborator P.U.Z.,

Arh. Mihai Isacov

