



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Amenajare restaurant existent P+M și extindere terasă, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 139488 / 05.10.2015, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Serviciului urbanism nr. 139487 / 05.10.2015.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea SC Georgio Fast SRL înregistrată sub nr. 52400/14.04.2015.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu - Amenajare restaurant existent P+M și extindere terasă, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424, investiție realizată de SC Georgio Fast SRL, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul documentației de urbanism, în suprafață de 1630,66 mp (conform actelor de proprietate) și 1431,47 mp (conform măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 14823, înscris în Cartea Funciară nr. 46232 a UAT Constanța, este proprietatea SC Marena Trading 2001 SA, conform contractului de partaj autenticat sub nr. 1501/15.04.2004 la Biroul notarilor publici asociați Mone Gabriela Olga și Andrei Aurel Jean, precum și a actului constitutiv actualizat al SC Marena Trading 2001 SA în data de 14.12.2012, înregistrat la Oficiul național al registrului comerțului conform rezoluției nr. 531361/18.12.2012.

Imobilul – construcție este închiriat de SC Georgio Fast SRL, conform contractului de închiriere nr. 26/24.07.2013 și actului adițional nr.1 la respectivul contract, precum și procesului verbal de predare – primire din data de 24.07.2013.

Art. 2 – Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, SC Marena Trading 2001 SA (la sediul din Constanța, str. Călărași nr. 25), SC Georgio Fast SRL (la sediul din Constanța, str. Rotterdam nr. 33), în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

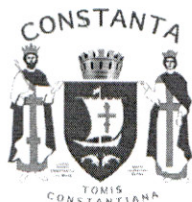
Prezenta hotărâre a fost adoptată de ____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2015



ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
VICEPRIMAR
Nr. 139488 / 05.10.2015

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M ȘI EXTINDERE TERASĂ, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424 investiție realizată de SC GEORGIO FAST SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M ȘI EXTINDERE TERASĂ, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424, investiție realizată de SC GEORGIO FAST SRL;

Pe acest amplasament se propune reamenajarea unui imobil existent, la care funcțiunea existentă de Restaurant și terasă pentru alimentație publică, se menține. La mansarda existentă vor fi amenajate spații de depozitare și birouri pentru administrație.

Văzând raportul Comisiei de specialitate nr. 2 și analizând referatul Serviciului urbanism, privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M ȘI EXTINDERE TERASĂ, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424, investiție realizată de SC GEORGIO FAST SRL, conform documentației prezentate;

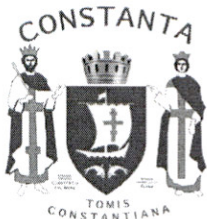
Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ale Legii nr. 350/2001, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T. privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

Inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu- AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M ȘI EXTINDERE TERASĂ, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424, investiție realizată de SC GEORGIO FAST SRL, conform documentației prezentate.

VICEPRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 139488 / 05.10.2015, inițiată de dl.viceprimar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M ȘI EXTINDERE TERASĂ, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424, investiție realizată de SC GEORGIO FAST SRL, conform documentației prezentate.

Comisia, întrunită azi 05.10.2015, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:
Favorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

VALENTIN GABRIEL PÎRVULESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT

Nr. 139487 / 05.10.2015

Urmare solicitării nr. 52400/14.04.2015, adresate de Mișu Gheorghe, în calitate de administrator al **SC GEORGIO FAST SRL**, privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic de Detaliu – AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M ȘI EXTINDERE TERASĂ**, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424.

REGIMUL JURIDIC al imobilului – terenul în suprafață de 1630,66 mp (conform actelor de proprietate) și 1431,47 mp (conform măsurătorilor), identificat cu nr. cadastral 14823, înscris în Cartea Funciară nr. 46232 a UAT Constanța, este proprietatea SC Marena Trading 2001 SA, conform HAGA nr. 2/2007 autentificată sub nr. 1918/14.08.2007 la BNP Șerban Mihaela Lavinia, act constitutiv al Societății Comerciale pe acțiuni Marena Trading 2001 autentificat sub nr. 2048/23.07.2015 de notar public Ștreangă Ioana. Imobilul – construcție este închiriat de SC GEORGIO FAST SRL, conform contractului de închiriere nr. 26/24.07.2013 și actului adițional nr.1 la respectivul contract, precum și procesului verbal de predare – primire din data de 24.07.2013.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Reglementările urbanistice pentru Stațiunea Mamaia au fost aprobate prin PUZ - Stațiunea Mamaia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.121/24.05.2013. Conform PUZ zona studiată și amplasamentul studiat fac parte din Zona A:

ZONA A - UTR 1 (ZONA AFERENTA PROIECTULUI "PROMENADA MAMAIA" (din care face parte Piateta Cazino)

ZONA A - UTR 2 (ZONA SITUATA INTRE "PROMENADA MAMAIA" SI LIMITA DE EST A.B.A.D.L. (PLAJA MARII NEGRE)

Zona cuprinde toate suprafețe de teren, aflate în cea mai mare parte în proprietate privată, situate la est de Promenada Mamaia, în zona de plajă, inclusiv Ansamblul Cazino Mamaia, mai puțin Hotelul Rex, Blocul Caelia și amplasamentele învecinate, care sunt incluse în UTR19.

Regim de înălțime propus: conform plan Reglementări urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot în parte.

POT = 70-100% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.

CUT maxim/UTR = 4.

ZONA A - UTR 7 (din care face parte amplasamentul studiat)

DELIMITARE – zona intercalată între subzone ale proiectului "Promenada Mamaia" (între Parcare etajată de la Albatros și Piateta Cazino) și B-dul Mamaia.

Zona cuprinde unități de alimentație publică (restaurante și terase) și spații comerciale.

Regim de înălțime propus: conform plan Reglementări urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot în parte.

POT = 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.

CUT maxim/UTR = 4.

Pentru amplasamentul studiat reglementările aprobate sunt:

- Functiuni: alimentatie publica/cazare turistica si toate celelalte functiuni aprobate in Statiunea Mamaia
- Regim de inaltime P+5
- POT = 70%

Conform Regulamentului aferent PUZ aprobat, ce a avut la baza Studiu istoric pentru Statiunea Mamaia, amplasamentul studiat face parte din Zona de protectie a Monumentului istoric de arhitectura - Ansamblul Cazino-Mamaia, situat in centrul statiunii, arh. Victor Gheorghe Stephanescu, 1935, COD-II-a-B-21001 - Ordin MCPN Nr.2460/05.08.2010.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in centrul Statiunii Mamaia, pe Bulevardul Mamaia, pe latura de sud a Piatetei Cazino.

Conform Contractului de inchiriere nr.26/24.07.2013, imobilul situat in Mamaia, Zona Cazino, b-dul Mamaia, nr.424, compus din constructie cu destinatia de alimentatie publica parter si spatii cazare la etaj, P+M si teren, in suprafata de 1630,66mp, urmeaza a fi folosit de chirias pentru TERASA-RESTAURANT.

Conform Planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, imobilul cu numar cadastral 14823, are urmatorii vecini:

- La nord: teren Consiliul Local Constanta - alee promenada
- La sud: alee carosabila - domeniu public
- La est: vecin SC CEZARINO TRADING SRL (Conform cadastru amplasament) / SC LIVCO STIL SRL (conform cadastru vecin) - Restaurant P si Terasa
- La vest: bulevardul Mamaia

Zona studiata studiata prin PUD include parcele si constructiile existente care formeaza fronturile Piatetei Cazino, inclusiv Monumentul istoric Ansamblu Cazino Mamaia, dar prin PUD este detaliat si reglementat doar amplasamentul cu suprafata de 1630,66mp.

Conform ridicarii topografice, utilizare ca suport PUD, pentru amplasamentul studiat, limita spre Piateta Cazino, a parcelei studiate a fost retrasa pentru realizarea proiectului "Promenada Mamaia". In urma acestei retrageri, suprafata amplasamentului studiat s-a redus de la 1630,33 mp conform actelor la 1431,47 mp, conform masuratorilor. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la noua suprafata a amplasamentului. Diferenta de suprafata a ramas in proprietatea privata a Marena Trading 2001 SRL, conform HAGA nr.2/2007 autentificata sub Nr. 1918/14.08.2007 la BNP Serban Mihaela Lavinia, act constitutiv al Societatii Comerciale pe actiuni Marena Trading 2001, dar este data in folosinta domeniului public.

Pe amplasamentul studiat exista o constructie cu functiunea de Restaurant cu terasa acoperita si descoperita pentru alimentatie publica. Regimul de inaltime existente este P+M, H=6,80m.

Amplasamentul are o forma trapezoidala, cu o deschidere spre bulevardul Mamaia de ~ 30m si o deschidere spre Piateta Cazino de ~38m.

Suprafata din acte a amplasamentului s-a redus de la 1630,33mp la 1431,47mp, datorita retragerii aliniamentului terenului spre Piateta Cazino.

Acesta are un singur vecin, alipit pe latura de est de proprietate, teren proprietate privata a S.C. LIVCO STIL SRL. Pe amplasamentul vecin se afla o constructie P+M, cu functiunea de Restaurant si terasa acoperita si descoperita. Distanța dintre cele doua constructii este de 2,71m. Intre ele, zona este amenajata ca spatiu verde si alee pietonala.

Constructia existenta prezinta urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- La nord: 10,46m (distanța de la terasa acoperita existenta pana la noul aliniament al terenului)
- La sud: 4,05m
- La est: 1,66m
- La vest: 16,55m

Indicii de ocupare existenti ai amplasamentului sunt:

SUPRAFATA AMPLASAMENT = 1431,47mp

SUPRAFATA CONSTRUITA = 351,40mp, formata din:

- Restaurant, S=200,54mp
- Terasa acoperita, S= 135,85mp
- Bar, S=15mp

SUPRAFATA DESFASURATA = 551,95mp, formata din:

- Restaurant, S=401,08mp
- Terasa acoperita, S=135,80mp
- Bar, S=15mp

POT=24,55%

CUT=0,39

CĂI DE COMUNICAȚII

Principala artera de circulatie din statiunea Mamaia, este B-dul Mamaia, care face legatura cu zona centrala a Mun. Constanta, in partea de sud si se continua cu DC86, asigurand legatura cu orasul Navodari, in partea de nord.

Accesul auto la toate punctele de atractie din statiune, inclusiv la stucturile de cazare existente este asigurat din b-dul Mamaia.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea in statiune, precum si accesul autoturismelor turistilor la structurile de cazare si obiectivele turistice, se realiza si prin intermediul sistemului de alei auto existent, intre b-dul Mamaia si Promenada Mamaia, situata la limita plajei.

Avand in vedere traficul extrem de intens din perioada sezonului estival s-a incercat fluidizarea acestuia prin realizarea unor sensuri giratorii pe b-dul Mamaia. De asemenea a crescut si numarul locurilor de parcare special amenajate, atat de-a lungul b-dul Mamaia, cat si in zonele in care a fost posibila amplasarea de parcaje la sol.

Circulatia pietonala, in statiune, se realizeaza pe trotuarele aferente b-dului Mamaia si promenedei Mamaia, precum si pe sistemul de alei pietonale existente.

Din punct de vedere al transportului in comun, deplasari generate de relatia dintre Mun. Constanta si statiunea Mamaia sunt preluate cu diverse mijloace de transport inclusiv cele publice (microbuze si autobuze).

Reteaua de transport public de calatori alaturi de cea privata (microbuze) prin caracteristicile stabilite (capacitate de transport, frecventa, interval de scurtescurs, viteza de exploatare, etc) poate prelua in totalitate fluxurile de calatori la orele de varf, deplasari la si de la locurile de munca.

Prin Proiectul "**Promenada Mamaia**", in zona **Piateta Cazino** a fost realizata a doua pasarela pietonala peste b-dul Mamaia, pasarela Navod si Pescarusi. Interventiile proiectului au constat si in schimbarea pavimentului, amplasarea de bancute si realizarea unei scene acoperite pentru desfasurarea de activitati socio-culturale.

De asemenea, la sud de amplasamentul studiat se afla in curs de executie proiectul:

PARCAREA MULTIETAJATA P+7E+T - ZONA CAZINO-ALBATROS.

Amplasamentul studiat are acces auto din alea carosabila existenta din bulevardul Mamaia, alea situata la limita de sud a amplasamentului.

Accesul pietonal la amplasament se realizeaza din Piateta Cazino, zona exclusiv pietonala.

Pe amplasament exista o platforma betonata utilizata ca parcare pentru 4 autoturisme.

Accesul auto la parcare se realizeaza din alea carosabila aflata la limita de sud a amplasamentului.

ECHIPAREA EDILITARĂ

In zona exista retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii.

Alimentarea cu apa si canalizarea

- Pe amplasament exista conducta de distributie apa Dn 400mm si conductele de refulare ape uzate Dn 400mm si Dn 350mm.
- Pe alea carosabila exista conducta de distributie apa Dn 110mmPEHD si in spatiul verde aferent alei exista colectorul menajer Dn 150mm Azb
- Presiunea paie in zona este 1,2atm

Alimentarea cu energie electrica

- Pe amplasament la limita spre bulevardul Mamaia si la limita spre aleea carosabila si pe trotuarul aferent bulevardului Mamaia, exista retele de alimentare cu energie electrica LES 20+10+0,4KV.

Alimentarea cu gaze naturale

- Pe amplasament exista conductele de gaze naturale PE 100SDR 11 Dn 315mm, PE 100SDR 11 Dn 90mm si bransamentul de gaze naturale PE 100SDR 11 Dn 32mm

Rețele de telecomunicatii

- Pe amplasament, la limita spre bulevardul Mamaia si la limita spre aleea carosabila exista pozate cabluri de telecomunicatii

Pe planșa U03-Reglementari edilitare, traseele rețelilor edilitare existente sunt figurate informativ. Pentru pozitionarea cat mai exacta a rețelilor de apa si canalizare, se vor executa sondaje. Lucrarile de deviere a conductelor de refulare si a conductei de apa existente pe amplasament, daca sunt necesare, vor avea la baza proiecte tehnice intocmite de proiectanti de specialitate.

ANALIZA GEOTEHNICĂ ȘI ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Constructia existenta are structura de rezistenta din lemn si sarpanta din lemn si sindrila. Amenajarea propusa si extinderea terasei acoperite si inchise se va realiza tot cu structura din lemn si sarpanta din lemn si tigla metalica/tabla cutata. Cele doua foisore propuse se vor realiza tot cu structura din lemn si sarpanta din tigla metalica/tabla cutata.

Recomandarile privind conditiile de fundare sunt:

- Fundarea pe nisip prin intermediul unei perne generale din piatra sparta, compactata, executata in sapatura generala
- Perna din piatra sparta, compactata va avea grosimea de $h_{pmin}=0,40m$ sub fundatii, in stare compactata, evazarea laterala fata de conturul exterior al fundatiilor va fi de min 0,40m
- Adancimea de fundare minima $D_f=1,20m$ de la cota terenului actual
- La dimensionarea fundatiilor se va considera presiunea conventionala de calcul $p_{conv} = 130Kpa$ - gruparea fundamentala
- Perna din piatra sparta se va executa prin asternerea succesiva a stratelor elementare de 28cm grosime in stare afanata
- Dupa compactare fiecare strat elementar va avea grosimea de 20cm
- Gradul de compactare impus D mai cu egal cu 97%
- Se recomanda piatra sparta sortul 25-63mm
- Stratele elementare din piatra sparta, se vor compacta conform caietului de sarcini Normativ C29. Adancimea maxima de inghet in perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80m.

In cadrul zonei active a fundatiilor intra stratul de nisip care este practic incompresibil. Stratul de nisip care este stratul portant face parte dupa tipul terenului din terenuri "bune de fundare", conform STAS-3300/2/85.

La constructiile de pe litoralul Marii Negre se tine seama de STAS 3349/97 si prevederile din NE 012-99, Masuri speciale de proiectare, executie si intretinere a constructiilor.

In zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiei.

La data efectuarii cercetarilor, nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de 1,50-2,00m de la cota terenului actual. Pot exista fluctuatii de +/-0,30m.

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru cladiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru prooiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$ si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7sec$.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona Piatetei de Cazino, studiata prin PUD, este formata din constructii P+M, P+1, P+1+M, situate pe laturile de nord si sud ale Piatetei. Aceste constructii se afla intr-o stare fizica buna sau medie, iar din punct de vedere structural, prezinta structuri durabile sau semidurabile (in general).

Pe amplasamentul studiat se afla o constructie - Restaurant, cu regim de inaltime P+M, cu structura de rezistenta din lemn si sarpanta din lemn si sindrila (structura semidurabila), aflata intr-o stare fizica buna.

Singurul vecin direct al amplasamentului studiat, pe latura de est, este o constructie - Restaurant, cu regim de inaltime P, cu structura semidurabila, aflat intr-o stare fizica buna.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Beneficiarul proiectului care doreste sa realizeze investitia propusa pe amplasamentul studiat prin PUD, doreste amenajarea Restaurantului existent si extinderea terasei aferente acestuia, prin:

- extinderea parterului Restaurantului existent P+M
- extinderea Terasei acoperite existente si inchiderea acesteia, in limita zonei edificabile conform PUZ Mamaia aprobat
- extiderea suprafetei pietonale destinate amenajarii unei terase descoperite, unde vor fi amplasate si doua foisoare acoperite si deschise
- amenajarea unui parapet inalt pe conturul parterului Restaurantului, parapet care va masca mansarda existenta
- amenajarea unui bazin de apa in jurul celor doua foisoare propuse
- imprejmuirea amplasamentului, in zona de terasa (spre Piateta, spre bulevard si spre aleea carosabila) cu jardiniere, pereti cascada si pereti jardiniera
- amenajarea unui acces auto si a unui loc de parcare pentru aprovizionare cu acces din aleea carosabila existenta

1. Funcționalitatea, alinierea și conformarea construcțiilor

Din punct de vedere functional, functiunea existenta de Restaurant si terasa pentru alimentatie publica, se mentine. La mansarda existenta vor fi amenajate spatii de depozitare si birouri pentru administratie.

Noua constructie Restaurant si terasa acoperita si inchisa perimetral va avea urmatoarele distante fata de limitele de proprietate:

- fata de limita de nord, spre alee promenada, $d = 10,50\text{m}$ (limita de proprietate retrasa)
- fata de limita de sud, spre alee carosabila, $d = 2,68\text{m}$
- fata de limita de est, spre vecin Restaurant, $d = 1,50\text{m}$
- fata de limita de vest, $d = 13,55\text{m}$

Restaurantul va avea dimensiunile $15,21\text{m} \times 21,90\text{m}$, Terasa acoperita si inchisa va avea dimensiunile $8,63\text{m} \times 21,90\text{m}$. Constructia existenta are structura de rezistenta din lemn. Amenajarea propusa si extinderea terasei acoperite si inchise se va realiza tot cu structura din lemn si sarpanta din lemn si tigla metalica/tabla cutata.

Mansarda existenta va fi mascata cu un parapet inalt amplasat pe conturul parterului Restaurantului, parapet cu o inaltime de 5m. Cota terenului amenajat este $-0,50\text{m}$ fata de cota 0,00. Inaltimea restaurantul va fi de 8,5m, de la cota 0,00. Inatimea tersei acoperite si inchise va fi 6,5m, de la cota 0,00.

Cele doua foisoare vor fi amplasate la urmatoarele distante fata de limitele de proprietate:

- fata de limita de nord, spre alee promenada, $d = 13,00\text{m}$ (limita de proprietate retrasa)
- fata de limita de sud, spre alee carosabila, $d = 3,47$
- fata de limita de vest, $d = 0,00$, intre aliniamentul b-dul Mamaia si foisoare vor fi amplasate jardiniere/pereti cascada
- fata de Restaurant, $d = 5,55\text{m}$

Cele doua foisore propuse se vor realiza cu structura din lemn si sarpanta din tigla metalica/tabla cutata si vor avea acoperis comun. Dimensiunile fiecarui foisor propus sunt 6,60x6,60m. Perimetral celor doua foisoare vor fi amenajate un bazin de apa, jardiniere din beton, un perete cascada. Bazinele vor fi placate cu mozaic. Foisoare vor avea inaltimea de 5,20m, de la cota 0,00.

Pe toata suprafata amplasamentului, ramasa libera, intre limitele de nord, est si vest si pana la limita de sud, mai putin in partea de sud a Restaurantului va fi amenajata o terasa pentru alimentatie publica pe care vor fi amplasate si cele doua foisoare. Terasa va fi utilizata pentru amplasare mese pentru alimentatie publica si amenajari aferente functiunii de baza. (amplasare umbrele, pergole, jardiniere, corpuri de iluminat, etc). Terasa va fi imprejmuita cu garduri spre promenada si spre aleea carosabila.

Pe latura spre bulevardul Mamaia, se propune o amenajare cu pereti jardiniera si pereti cascada. Jardinierile din beton vor avea $H_{max}=0,30m$. Peretii jardiniera si peretii cascada din beton si BCA vor avea $H_{max}=0,75m$. Perimetral terasei si pe suprafata terasei vor fi amplasate si corpuri de iluminat.

2. Circulații și accese

Accesul auto la amplasament, se mentine, din aleea carosabila existenta la sud. Acesta are acces direct din/in bulevardul Mamaia. Pe latura de sud a Restaurantului se va amenaja un acces si un loc de parcare pentru aprovizionare. Tot in zona de sud a amplasamentului se propune largirea accesului carosabil existent la parcare, conform planului U02 - Reglementari urbanistice.

Avand in vedere locatia amplasamentului, in zona pietonala a Piatetei Cazino, parcare autoturismelor nu poate fi asigurata pe amplasament. Dar din aleea de acces existenta la sud de acesta se poate accesa parcare la sol existenta in zona. Deasemenea exista parcaje la sol amenajate adjacent bulevardului Mamaia. Iar in imediata vecinatate a amplasamentului, se afla in curs de executie o parcare etajata, P+7+T, cu un numar de 397 locuri de parcare. In niciuna din situatiile parcelor existente in zona Piatetei Cazino, nu sunt amenajate parcaje la sol, pe amplasament. Toate aceste paze sunt construite si au destinatia de Cazare/Restaurante si terase pentru alimentatie publica. De altfel, aceste spatii sunt utilizate numai in perioada estivala.

Accesul pietonal la amplasament se va realiza din aleea de promenada existenta (Piateta Cazino). Accesul la terasa descoperita se va putea realiza atat din aleea de promenada existenta cat si pe latura de sud a parcelei. Constructia propusa pentru amenajare va avea mai multe accese in cladire, situate pe toate laturile sale.

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la amplasamentul studiat atat din bulevardul Mamaia cat si din aleea de acces existenta. Datorita amplasamentului si faptului ca trei din limitele de proprietate existente sunt catre domeniul public unde sunt amenajate circulatii auto si pietonale, accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se poate realiza la trei din laturile constructiei.

3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

RH Restaurant=P+M, $H=8,5m$

RH Terasa inchisa si acoperita = Parter, $H=6,5m$

H foisor = 5,20m

4. Aspectul exterior al clădirilor

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea Restaurantului existent si extinderea teraselor acoperite si descoperite, in scopul maririi capacitatii spatiului destinat functiunii de alimentatie publica, existenta si mentinuta pe parcela. Atat pe toata lungimea frontului sudic al Piatetei Cazino, cat si pe toata lungimea frontului Nordic al acesteia, pe toate parcelele exista constructii si terase acoperite si descoperite, cu aceeasi functiune, respectiv, alimentatie publica.

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate:

- Pentru pardoseala: lemn tip deck, parchet laminat interior, placaje ceramice, piatra
- Pentru pereti: placaje de lemn, piatra naturala, placaje ceramice, vopsitorie decorativa,

panouri/placaje metalice

- Pentru structura: structura de lemn, sarpanata de lemn
- Pentru invelitoare: tigla metalica sau tabla cutata, jgheaburi metalice
- Pentru tamplarie: pvc cu geam termopan
- Mana curenta metalica
- Jardiniera din beton amprentat sau placate cu ceramica
- Pereti decorativi: cascada si jardiniera placati cu lemn sau piatra, cu sistem de iluminare
- Corpuri de iluminat ambiental/arhitectural
- Protectii solare: umbrele din materiale textile
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

5. Condiții de echipare edilitară

In zona si pe amplasament exista retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii. Constructia existenta pe amplasament, propusa pentru amenajare este bransata la retele de utilitati existente. In cazul necesitatii unor lucrari de deviere a conductelor de refulare si a conductei de apa existente pe amplasament, acestea vor avea la baza proiecte intocmite de proiectanti de specialitate si se vor realiza ulterior aprobarii PUD.

6. Spații libere și spații plantate

Zona studiata beneficiaza de amenajari si spatii plantate. Pe amplasament vor fi mentinute si reabilitate spatiile plantate existente in partea de sud a parcelei si vor fi amplasate noi jardiniera si plante in ghiveci. Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 53 mp
Suprafata de spatii verzi in jardiniera, pe amplasament = 22,50 mp (in varianta de mobulare propusă).

7. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT = 41,85 %.

8. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT = 0,52.

Documentația prezentată conține :

Piese desenate :

- | | |
|---|-----------|
| - Situația existentă | sc. 1:500 |
| - Reglementări urbanistice | sc. 1:500 |
| - Reglementări urbanistice circulații | sc. 1:500 |
| - Reglementări edilitare | sc. 1:500 |
| - Obiective de utilitate publică | sc. 1:500 |
| - Posibilități mobulare urbanistică | sc. 1:200 |
| - Foto situația existentă | |
| - Propunere front bd. Mamaia, imulare 3D | |
| - Propunere front promenada Mamaia, simulare 3D | |
| - Propunere mobulare, simulare 3D | |

Piese scrise :

- Memoriu justificativ
- Certificatul de urbanism nr. 643/03.03.2015
- Raportul de informare și consultare a publicului
- Avizele și studiile solicitate prin certificatul de urbanism:
 - a. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură nr. 346/U/23.03.2015
 - b. Viză Cadastru PMC nr. 333/121125/31.08.2015
 - c. Aviz Comisia de circulație nr. A 5209/27.03.2015
 - d. Acord Autoritatea Națională pentru Turism nr. 59/30.03.2015
 - e. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 4256RP /22.04.2015.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

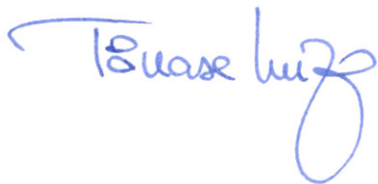
Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic de Detaliu – AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M ȘI EXTINDERE TERASĂ**, pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Casino, bd. Mamaia nr. 424, investiție realizată de SC GEORGIO FAST SRL, conform documentației prezentate.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE

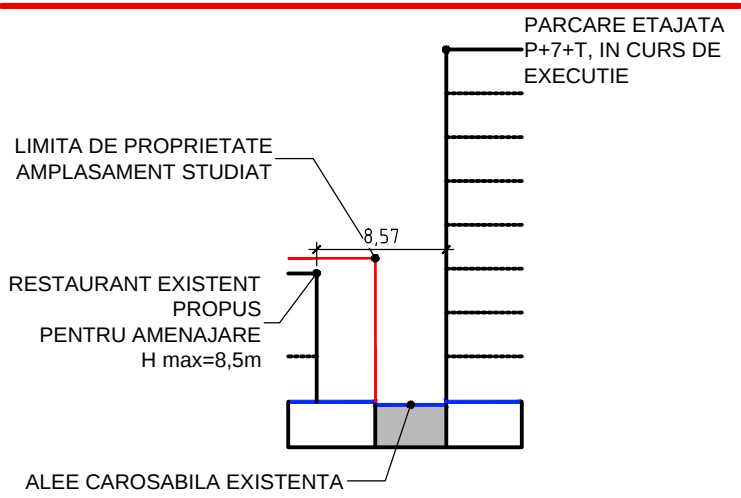


INSPECTOR,

Cristina STAMAT



PROFIL CARACTERISTIC A-A
BULEVARDUL MAMAIA
SC.1/500



COEFICIENTI URBANISTICI- AMPLASAMENT STUDIAT				
***	DIN ACTE	DIN MASURATORI		DIN MASURATORI
SUPRAFATA TEREN	1630.66 m²	1431.47 m²	1431.47	m²
	EXISTENT	PROPUSS		
SUPRAFATA CONSTRUITA	351.40 m²	351.40 m²	599.02	m²
SUPRAFATA DESFASURATA	551.95 m²	551.95 m²	751.52	m²
P.O.T.	21.55 %	24.55 %	41.85	%
C.U.T.	0.34	0.39	0.52	
BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT				
SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI	DIN MASURATORI	
	1630.33 mp.	1431.47 mp.	1431.47 mp.	1431.47 mp.
	EXISTENT		PROPUSS	
FUNCTIONIUNE	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
RESTAURANT	200.54 mp.	14.01 %	315.32 mp.	22.03 %
TERASA ACOPERITA INCHISA PERIMETRAL	0.00 mp.	0.00 %	188.00 mp.	13.13 %
TERASA ACOPERITA DESCHISA	150.85 mp.	10.54 %	0.00 mp.	0.00 %
TERASA DESCHISA CU AMENAJARI PENTRU ALIMENTARE PUBLICA SI CIRULATII PIETONALE	0.00 mp.	0.00 %	657.64 mp.	30.80%
FOISOIR SI AMENAJARI	0.00 mp.	0.00 %	136.00 mp.	9.50 %
CIRULATII PIETONALE SI PLATFOME	328.98 mp.	22.98 %	0.00 mp.	0.00 %
ALEI SI PARCAJE AUTO	96.00 mp.	6.71 %	81.51 mp.	5.69 %
SPATII PLANTATE LA SOL	655.10 mp.	45.76 %	53.00 mp.	3.70 %
TOTAL	1431.47 mp.	100.00 %	1431.47 mp.	100.00 %

PREZENTA DOCUMENTAȚIE RESPECTĂ LEGISLAȚIA APLICABILĂ, PRECUM ȘI CONDIȚIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUȚIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM.

- Limita zonei masurate- ridicare topografica pentru studiu PUD
- Limita amplasamentului studiat prin PUD
S=1630,66mp - conform acte
S=1630,00mp - conform masuratori
- Limita amplasamentului studiat prin PUD
S=1431,47mp - rezultata in urma retragerii aliniamentului terenului
- Limite de proprietate
- Constructii existente
- Aliniament cladiri
- Retraferi faza de limita posteroioara conform PUZ aprobat

	Alimentatie publica
	Terase acoperite ale spatiilor pentru alimentatie publica existente
	Platforme pavate si circulatii pietonale aferente constructiilor existente
	Spatii verzi aferente spatiilor pentru alimentatie publica, utilizate ca terase aferente acestora - amenajate si mobilate cu mese in timpul sezonului estival
	Comert
	Parcare etajata P+7+T - in curs de executie
	Scena spectacole
	Fantana arteziana
	Spatii verzi

- Alimentatie publica - Restaurant existent P+M
propus pentru extindere si amenajare
- Contur indicativ Mansarda existenta
- Extindere Restaurant Parter propusa
- Extindere Restaurant P+M propusa
- Terasa acoperita si inchisa propusa
afuenta Restaurant
- Circulatii pietonale - Platforme
cu amenajari aferente functiunii de baza
- Foisor acoperit format din doua corpuri
- Circulatii auto propuse
- Parcare la sol
- Spatii verzi care se mentin/propuse

	Circulatii pietonale
	Pietonal - Promenada Mamaia
	Pasarela pietonala
	Circulatii auto si parcaje la sol
	Parcaje la sol adiacente Bulevardului Mamaia

Monument istoric de arhitectură:
Ansamblul Cazinou Mamaia - COD-II-a-B-21001
– Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010,
cu componentele:
- Pavilion Central, restaurant – cod CT-a-B-21001.01
- Corpiuri lateral ecu cabine - cod CT-a-B-21001.02
- Pod cu bar maritime - cod CT-a-B-21001.03

PLANARA 
building works J13/2516/2012
www.planara.ro

OBIECTIV	P.U.D.: AMENAJARE RESTAURANT EXISTENT P+M SI EXTINDERE TERASA
ADRESA	ZONA CAZINO SUD, STATIUNEA MAMAIA, B-DUL MAMAIA, NR.424, MUN. CONSTANTA
INITIATOR	S.C. GEORGIO FAST S.R.L.

NR.PR.	FAZA	DATA
7/2015	P.U.D.	SEPTEMBRIE 2015
SPECIALITATEA		URBANISM
SEF PROIECT	arh. Felix Arsene	
PROIECTAT	urb. Simona Socarici	
DESENAT	urb. Simona Socarici	
VERIFICAT		

DESEN	SCARA	REV	IND
REGLEMENTARI URBANISTICE	1/500	03	U2.1