

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
" EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL. EXISTENT P+M LA P+1-2E PARTIAL
CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI CAZARE LA ETAJE "
STATIUNEA MAMAIA, ZONA CAZINO, TERASA NR. 5
INVESTIȚIE REALIZATA DE VANDRA ANDY-IOAN

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
" EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL. EXISTENT
P+M LA P+1-2E PARTIAL CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚIU
COMERCIAL LA PARTER ȘI CAZARE LA ETAJE "

STATIUNEA MAMAIA, ZONA CAZINO, TERASA NR. 5

INVESTIȚIE REALIZATA DE VANDRA ANDY-IOAN

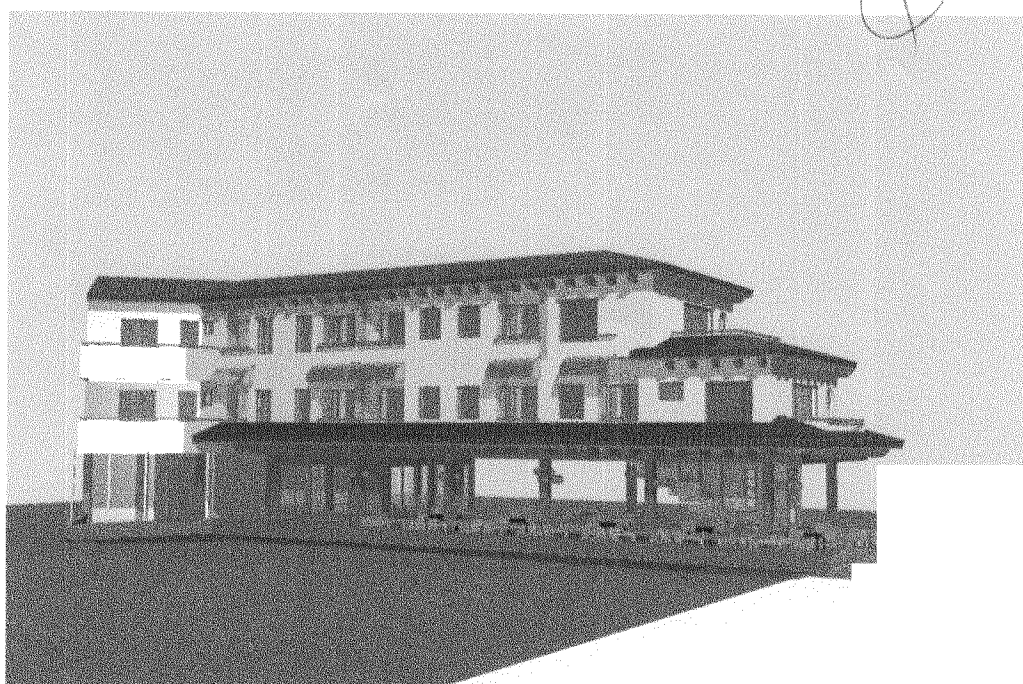
Capitolul 1 - Introducere

Capitolul 2 - încadrarea in zona

Capitolul 3 - Situația existentă

Capitolul 4 - Reglementari

Capitolul 5 - Concluzii



Amplasamentul studiat prin PUD este situat in Stațiunea Mamaia, in zona Piațetei Cazino,

Reglementările urbanistice pentru Stațiunea Mamaia au fost aprobate prin **PUZ - Stațiunea Mamaia**, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 121/24.05.2013.

Conform Regulamentului aferent PUZ aprobat, amplasamentul studiat face parte din **Zona de protecție a Monumentului istoric de arhitectura - Ansamblul Cazino-Mamaia**, situat in centrul stațiunii, arh. Victor Gheorghe Stephanescu, 1935, **COD-II-a-B-21001- Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010**, cu componentele

- Pavilion Central, restaurant - cod CT-a-B-21001.01
- Corpuri laterale cu cabine - cod CT-a-B-21001.02
- Pod cu bar maritime - cod CT-a-B-21001.03

Conform Regulamentului aferent PUZ aprobat si avizului Ministerului Culturii aferent PUZ: *autorizarea investițiilor in zonele de protecție ale monumentelor istorice este condiționată de elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, cu avizul DCJ Constanta.*

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajării teritoriului si urbanismului, cu modificabile si completariile ulterioare:

- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.
- (1) Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.
- (2) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amanunțita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu preia și detaliază reglementările urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat.

Proiectul are la baza **Certificatul de Urbanism nr.2851/21.08.2015**, eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în centrul Stațiunii Mamaia, pe latura de sud a Piațetei Cazino, către direcția est în apOrpiere de intersecția cu promenada .

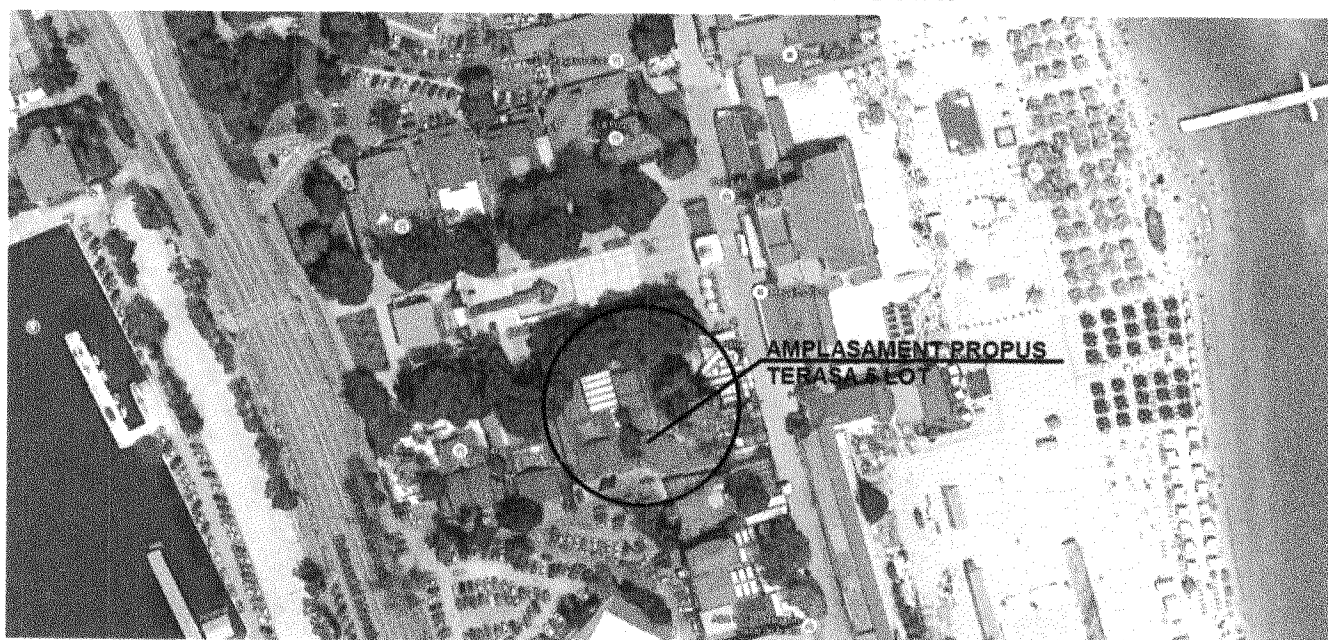
Conform Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 340/19,03,2014 , imobilul situat în **Mamaia, Zona Cazino, terasa 5 , lot 1** se compune din construcție cu regim de înălțime P+M cu destinația de alimentație publică la parter și spații cazare la mansarda și teren, în suprafața de **352,00 mp**,

Conform Planului de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, imobilul cu număr cadastral 23963 pentru teren și număr cadastral 202830-C1 pentru construcție , înscris în cartea funciara nr. 239630 a localității Constanta, are următorii vecini:

- La nord: teren Consiliul Local Constanta - alee promenada
- La sud: alee carosabila - domeniu public
- La est: vecin terasa 5 lot 2 și vecin terasa 6
- La vest: domeniul public -spatiu verde

Zona studiată studiată prin PUD include parcele și construcțiile existente care formează fronturile Piațetei Cazino, inclusiv Monumentul istoric Ansamblu Cazino Mamaia, dar prin PUD este detaliat și reglementat doar amplasamentul cu suprafața de 352,00 mp

PIATETA CAZINO-AMPLASAMENT STUDIAT



2.2. STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la baza:

- PUZ Stațiunea Mamaia aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.121/24.05.2013
- STUDIUL ISTORIC aferent PUZ MAMAIA
- Planul topografic al zonei
- Studiu geotehnic
- Observații efectuate în teren

2.3. PERCEPTII ȘI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

ANTERIOR

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 A.B.A.D.L. (PLAJA MARIII 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 și amplasamentele învecinate, care sunt incluse în UTR19.

Regim de înălțime propus: conform plan Reglementari 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-ducii Mamaia.

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

Regim de înălțime propus: conform plan Reglementari 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:

- Funcțiuni: alimentație publică/cazare turistică și toate celelalte funcțiuni aprobate în Stațiunea Mamaia
- Regim de înălțime P+2E
- POT = 70%

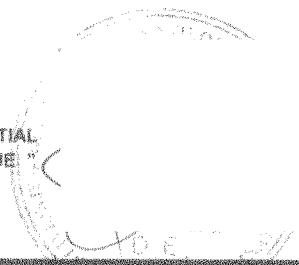
Conform Regulamentului aferent PUZ aprobat, ce a avut la baza Studiu istoric pentru Stațiunea Mamaia, amplasamentul studiat face parte din **Zona de protecție a Monumentului istoric de arhitectura - Ansamblul Cazino-Mamaia**, situat în centrul stațiunii, arh. Victor Gheorghe Steanescu, 1935, **COD-II-a-B-21001 - Ordin MCPN nr.2460/05.08.2010.**

IDENTIFICARE: Ordinul 2460 din 5 august 2010 (Ordinul 2460/2010) privind clasarea de urgenta in Lista monumentelor istorice, categoria ansamblu, grupa B, a imobilului "Ansamblul Cazinoul Mamaia" din stațiunea Mamaia, municipiul Constanta, județul Constanta - Publicat in Monitorul Oficial 666 din 29 septembrie 2010 (M. Of. 666/2010)		
Cod LMI	CT-H-a-B-21001	
Denumirea oficiala	"Ansamblul Cazinoul Mamaia"	
COMPETENTE		
Cod LMI	CT-II-a-B-21001	Cazino
Cod LMI	CT-II-a-B-21001.01	Pavilion central, restaurant
Cod LMI	CT-II-a-B-21001.02	Corpuri laterale cu cabine
Cod LMI	CT-II-a-B-21001.03	Pod cu bar maritim

Distanța de la amplasamentul studiat până la monumentul istoric de arhitectură, Ansamblul Cazino Mamaia, este 50 m. Amplasamentul nu are vedere directă spre monument, fiind situat pe latura de sud a Piațetei Cazino.

2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORARE CONCOMITENT PUD

Conform ridicării topografice, utilizare ca suport PUD, pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 342,00 mp. Propunerile prezentului PUD și bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafața amplasamentului.



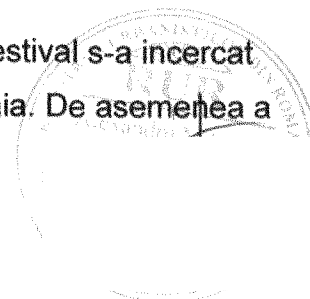
3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATI

Principala artera de circulație din stațiunea Mamaia, este B-dul Mamaia, care face legătură cu zona centrala a municipiului Constanta, in partea de sud si se continua cu DC86, asigurând legătură cu orașul Năvodari, in partea de nord.

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

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea in stațiune, precum si accesul autoturismelor turiștilor la stucturile 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.

Având 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 numărul 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.

Circulația pietonala, in stațiune, se realizează 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, deplasările generate de relația dintre Mun. Constanta si stațiunea Mamaia sunt preluate cu diverse mijloace de transport inclusiv cele publice (microbuze si autobuze).

Rețeaua de transport public de calatori alaturi de cea privata (microbuze) prin caracteristicile stabilite (capacitate de transport, frecventa, interval de succesiune, viteza de exploatare, etc) poate prelua in fluxurile de calatori la orele de vârf, deplasări 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 Năvod si Pescăruși. Intervențiile proiectului au constat si in schimbarea pavimentului, amplasarea de băncuțe si realizarea unei scene acoperite pentru desfasurarea de activitati socio-culturale.

De asemenea, la sud de amplasamentul studiat s-a executat: **PARCAREA MULTIETAJATA P+7E+T - ZONA CAZINO-ALBATROS.**

Amplasamentul studiat are acces auto din alea carosabila existenta din bulevardul Mamaia adiacenta parcarii multietajate , alee situata la sud de zona studiata.

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

Pe amplasament nu exista parcarile acestea efectuandu-se pe parcarile adiacente amplasamentului, studiat parcarile existente din domeniul public . Accesul auto la parcarile se realizează din alea carosabila aflata la sud de amplasament.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE VECINATATI, INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

Pe amplasamentul studiat exista o construcție cu funcțiunea de restaurant cu terasa acoperita si terasa descoperita pentru alimentație publica.

Regimul de inaltime existente este P+M,

Amplasamentul are o deschidere spre Piateta Cazino de 9,46m și deschidere spre domeniul public accese auto din direcția sud de 1,93m .

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
 " EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT P+M LA P+1-2E PARTIAL
 CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER ȘI CAZARE LA ETAJE "
 STATIUNEA MAMAIA, ZONA CAZINO, TERASA NR. 5
 NVESTIȚIE REALIZATA DE VANDRA ANDY-IOAN

Suprafața din acte a amplasamentului s-a redus de la 352,00 mp,

Acesta are doi vecini alipit pe latura de est de proprietate, terasa5 lot 2 și terasa 6, iar la vest domeniu public spațiu verde . Proprietățile învecinate au aceeași funcțiune ca și a amplasamentului studiat 9(terasa 5 lot 2)

Construcția existentă prezintă următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- La nord: 21,26m (distanța de la terasa acoperită până la aliniamentul terenului)
- La sud: 0,00m
- La est: 0,00m
- La vest: 0,00m

Indicii de ocupare existenți ai amplasamentului sunt:

SUPRAFAȚA TEREN AMPLASAMENT = 352 mp

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 92 mp

SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ = 163 mp, formată din spațiu comercial

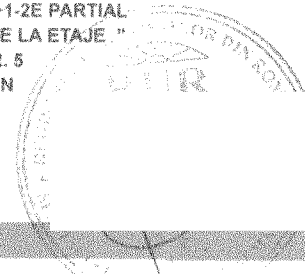
Terasa nr. 5, lot 1, P+M (Parter - spațiu comercial , 4 magazine, 3 holuri ; Mansarda
 -2 camere , 2 balcoane, 2 holuri, grupuri sanitare.

POT existent =26%

CUT existent = 0,46

3.3 SUPRAFETE DE TEREN LIBERE ȘI CONSTRUITE

BILANT TERITORIAL EXISTENT-AMPLASAMENT STUDIAT		
SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI
	352	352
FUNCȚIUNE	SUPRAFATA	%
RESTAURANT,GRUPURI SANITARE,	51,65 mp	14,73
TERASA ACOPERITA	40,35 mp	11,45
CIRCULATII PIETONALE, platforme terasa descoperita accese la terasa, restaurant si cazare	217mp	61,62
CIRCULATII CAROSABILE	0,00	0,00
SPATII VERZI	43,00 mp	12,20
TOTAL	352	100



3.4. CARACTERUL ZONEI

Mamaia este cea mai mare stațiune turistică de vara situată pe malul vestic al Mării Negre, în nordul Municipiului Constanta. Caracterul zonei este predominant turistic.

Zona este alcătuită din hoteluri cu restaurante, pensiuni și vile turistice, apartamente de vacanță, complexe comerciale, cluburi, restaurante și spații pentru alimentație publică (spații închise, terase acoperite și descoperite), loisir în spații acoperite și descoperite, terenuri de sport, bowling, mini-golf, parcaje la sol și dotări de plajă.

Zona Piațetei de Cazino, studiată prin PUD, este formată din construcții P+M, P+1, P+1+M, situate pe laturile de nord și sud ale Piațetei. Toate aceste construcții existente au amenajate terase acoperite și descoperite pentru alimentație publică, între frontul construit existent și limitele de proprietate spre zona pietonală a pieței.

Pe latura de est a Pieței, se află Monumentul istoric Ansamblul Cazino Mamaia, care cuprinde mai multe corpuri de clădire cu diferite funcțiuni: cazare, alimentație publică, comerț.

Pe latura de vest a Pieței, se află o scenă amenajată pentru spectacole.

De altfel, întreaga suprafață pietonală a Piațetei Cazino, a fost de curând reamenajată prin proiectul: "Promenada Mamaia".

Zona se bucură de o poziție privilegiată în cadrul stațiunii, fiind amplasată în zona centrală a acesteia, ceea ce o face atractivă și căutată pentru turiști și localnici, datorită numărului mare de terase, zonei pietonale cu suprafață mare, amenajărilor pentru odihnă și agrement existent

3.5 FUNCȚIUNILE CLADIRILOR

În zona studiată se află construcții cu destinația: cazare, alimentație publică și comerț și o parcare etajată, P+7+T. . De asemenea, pe fiecare parcelă mai există diverse construcții și amenajări aferente funcțiilor de bază existente pe parcelă.

Pe amplasament există o construcție Restaurant la parter cu terasă acoperită și cazare la mansarda .



3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Amplasamentul studiat prin PUD cu suprafața de 352mp, este teren proprietate privată a Vandra Andy-Ioan și Vandra Daniela , conform Contract de Cumparare , autentificată sub nr. 340/19.03.2014 la BNP Cristina Baturi .

Vecinii amplasamentul studiat prin PUD sunt reprezentați de terenuri aflate în domeniul public al Mun. Constanta (teren Consiliul Local Constanta) la nord și sud, iar la est și vest este terenuri proprietate privată

În zona studiată, terenurile aparțin domeniului public și privat al Mun. Constanta, precum și persoanelor fizice/juridice

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Construcția existentă are structura de rezistență din combinată cadre cu zidărie portantă și șarpanta din lemn , supraetajarea și extinderea se va realiza pe structura cadre din beton armat , șarpanta din lemn și țigla ceramică

Recomandările privind condițiile de fundare sunt:


- Adâncimea de fundare minimă $D_f=1,20\text{m}$ de la cota terenului actual
- La dimensionarea fundațiilor se va considera presiunea convențională de calcul $p_{conv}=130\text{Kpa}$ -gruparea fundamentală
- Adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80m.

În cadrul zonei active a fundațiilor intra stratul de nisip care este practic incompresibil.

Stratul de nisip care este stratul portant face parte după tipul terenului din terenuri "bune de fundare", conform ST AS-3300/2/85.

La construcțiile de pe litoralul Mării Negre se ține seama de STAS 3349/97 și prevederile din NE 012-99, Măsurile speciale de proiectare, execuție și întreținere a construcțiilor

3.8. ACCIDENTE DE TEREN

În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției. 

3.9. ADINCIMEA APEI SUBTERANE

La data efectuării cercetărilor, nivelul pânzei freatice a fost întâlnit în foraje la adâncimea de 1,50-2,00m de la cota terenului actual. Pot exista fluctuații de +/-0,30m.

3.10. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

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

-conform Codului de proiectare seismică - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani și în zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎN ALȚIME, STRUCTURA, STARE

Zona Piațetei de Cazino, studiată prin PUD, este formată din construcții P+M, P+1, P+1+M, situate pe laturile de nord și sud ale Piațetei. Aceste construcții se află într-o stare fizică bună sau medie, iar din punct de vedere structural, prezintă structuri durabile sau semidurabile (în general).

Pe amplasamentul studiat se află o construcție - cu regim de înălțime P+M, cu structura de rezistență din lemn și șarpanta din lemn (structura semidurabilă), aflată într-o stare fizică bună.

Vecinii de pe latura de est și vest ai amplasamentului studiat, pe latura de est, au construcții cu aceeași funcțiune și regim de înălțime ca și investitorul, construcții aflate într-o stare fizică bună.

3.12 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea

-Imobilul existent se alimenteaza cu apa din conducata Dn32 mm PEHD (executata în domeniul public, alee) din conducta de distributie Dn 110 PEHD situata pe alee carosabila (in zona parcare).

-Evacuarea apelor uzate se realizeaza primtr-o conducta în căminul de racord existent în domeniul public alee, cu descarcare în colectorul menajer Dn 160 mm PVC-KG situat pe aleea carosabial (in zona parcare) .

Alimentarea cu energie electrică

-Imobilul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică Les 0,4 Kv.

- Racordul este realizat din PT nr. 3, existent în zona .

Alimentarea cu gaze naturale

-Pe amplasament exista racord la rețeaua de gaze naturale PE 100,SDR 11, h=0,90m si bransamentul de gaze naturale .

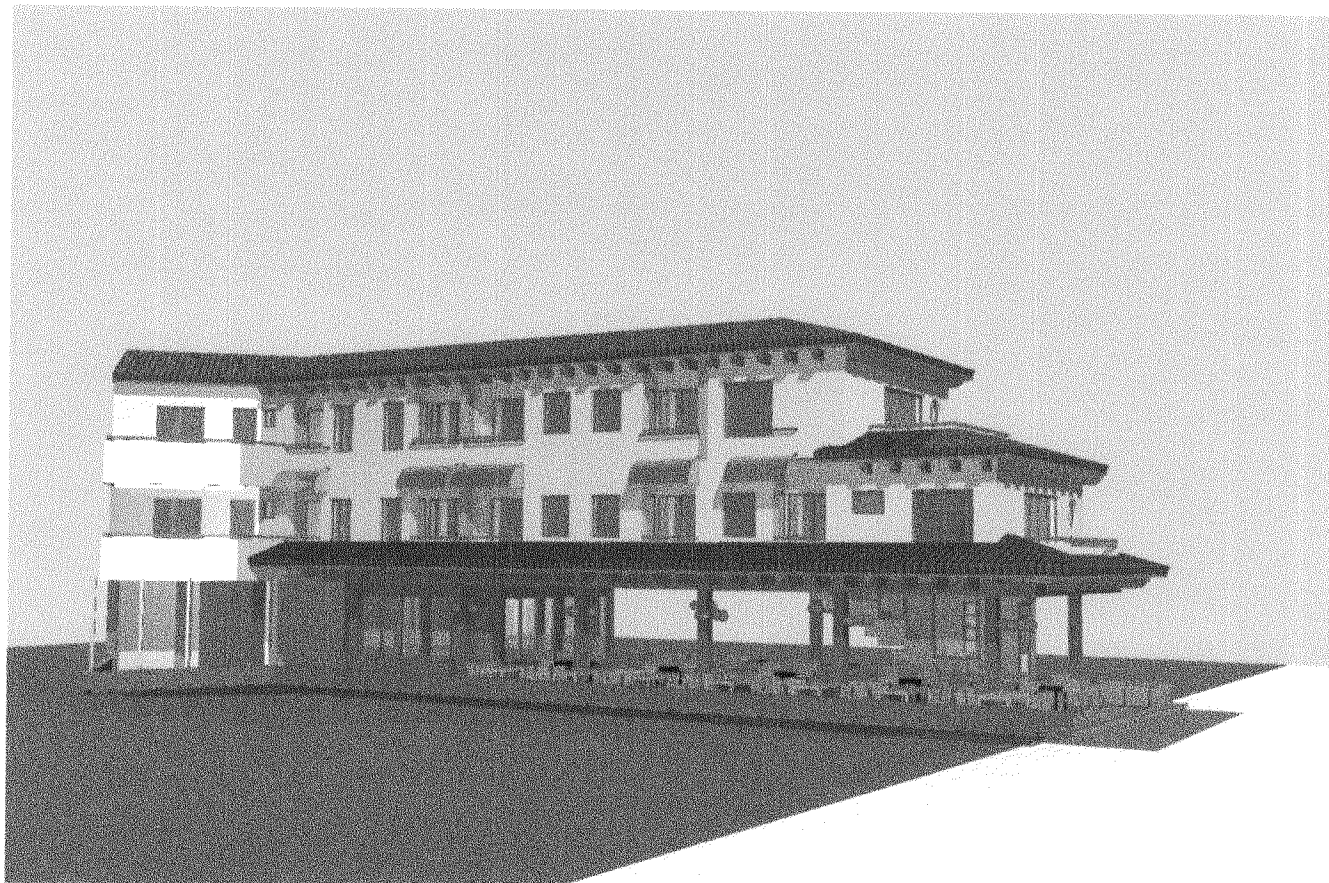
Rețele de telecomunicații

- Pe amplasament, nu exista pozate cabluri de telecomunicații

Pe planșa -Reglementari edilitare, traseele rețelilor edilitare existente sunt figurate informativ.

- Pentru poziționarea cat mai exacta a rețelilor de apa si canalizare, se vor executa sondaje.

4,1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM



Beneficiarul proiectului care dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin PUD, dorește amenajarea și extinderea restaurantului precum și supraetajarea construcției la P+1-2E parțial cu funcțiunea cazare.

Supraetajarea și extinderea construcției existente, în limita zonei edificabile conform PUZ Mamaia aprobat

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Din punct de vedere funcțional, funcțiunea existentă de restaurant și cazare turistică, se menține. .

Noua construcție restaurant parter și cazare la etaje va avea următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

-fata de limita de nord, spre alee promenada, $d=2,50m$ (la limita de sud și $2,10m$ (la limita de est)

-fata de limita de sud, spre alee carosabila, $d=0,00m$ (se mentine alinierea existenta)

- fata de limita de est, spre vecin terasa 5 lot 2 $d=2,00m$ și terasa 6 $d=0,00m$ (se menține alinierea axistenta

- fata de limita de vest,alee domeniu public alinierea se menține la $d=0,00 m$

Construcția propusa preia forma terenului cu retragere $2m$ paralela cu limita de proprietate de la est(vecin terasa 5 lot 2)

Cota terenului amenajat este egala cu cota $0,00$. constructiei.

Inaltimea parterului va fi de $3,5m$, de la cota $0,00$.

Inatimea la streasina a constructiei va fi de $9,50 m$, iar înălțimea finala la coama .. $11,00$. de la cota $0,00$.

Din total suprafața construita parter ($249 mp$) , suprafața de $137 mp$ reprezinta restaurantul cu spatiile anexa , grupurile sanitare și casa scarii de acces la etaje, iar restul de $112 mp$ reprezintă terasa acoperită.

Terasa va fi imprejmuita cu jardiniere spre promenada si spre aleea carosabila.

Pe latura vest spre domeniul pubic , pe zona unde se va amenaja terasa cât și spre latura de est vecin terasa 5 lot 1 , se propune o amenajare cu pereți jardiniera

Jardinierele din beton vor avea $H_{max}=0,30m$.

Perimetral terasei si pe suprafața terasei vor fi amplasate si corpuri de iluminat.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Indicii de ocupare propuși sunt:

SUPRAFAȚA TEREN AMPLASAMENT = $352 mp$

SUPRAFAȚA CONSTRUITA = $246,40 mp$, formata din:

-Restaurant, $S=143,60 mp$ (restaurant cu anexe și grupuri sanitare și casa scarii de acces la etaje

- Terasa acoperita, $S= 103,00mp$

SUPRAFAȚA DESFASURATA = $739,20$, formata din:

- parter – restaurant, anexe, grupuri sanitare și casa scarii = $143,60 mp$

- terasa acoperită = $103 mp$

-etaj 1 și 2- cazare (apartamente de vacanța) = 500 mp

POT propus =70%

CUT propus =2,10

COEFICIENȚII URBANISTICI APROBAȚI PRIN PUZ SUNT:

POT=40-70%

CUT-AFERENT POT SI RH=P+2

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE DISTANTE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are un singur doi vecini cu construcții, pe latura de est.

Distanța dintre construcția existentă și vecini terasa 5 lot 1 este de 3,5 m, iar fata de vecin terasa 6 construcțiile sunt amândouă la limita teren proprietate (lipite)

În urma lucrărilor de supraetajare și extindere, distanța fata de terasa 5 lot 2 se reduce la 2m iar fata de construcția terasa 6 se menține.

ACCESSE AUTO SI PIETONALE

Accesul auto la amplasament, se menține, din aleea carosabilă existentă la sud. Acesta are acces direct din/in bulevardul Mamaia.

Pe latura de sud, către domeniul public alea de acces parcare, a clădirii deschiderea terenului este de 1,93 m, fapt ce nu permite accesul auto în limita terenului proprietate.

Aprovizionare spațiului se va realiza ca și în prezent prin accesul; auto în zona și parcare pe domeniul public existent.

Având în vedere locația amplasamentului, în zona pietonală a Piațetei Cazino, parcare autoturismelor nu poate fi asigurată pe amplasament. Dar din aleea de acces existentă la sud de acesta se poate accesa parcare la sol existentă în zona.

Deasemenea există parcaje la sol amenajate adiacent bulevardului Mamaia, iar în imediată vecinătate a amplasamentului, se află o parcare etajată, P+7+T, cu un număr de 397 locuri de parcare.

În niciuna din situațiile parcelelor existente în zona Piațetei Cazino, nu sunt

amenajate parcaje la sol, pe amplasament. Toate aceste parcele sunt construite și au destinația de Cazare/Restaurante și terase pentru alimentație publică. De altfel, aceste spații sunt utilizate numai în perioada estivală.

Accesul pietonal la amplasament va fi realizat din aleea de promenadă existentă (Piațeta Cazino).

Accesul la terasa descoperită se va putea realiza atât din aleea de promenadă existentă cât și pe latura de sud a parcelei.

Construcția propusă pentru amenajare va avea mai multe accese în clădire, situate pe toate laturile sale.

ACCESUL PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la amplasamentul studiat atât din bulevardul Mamaia cât și din aleea de acces existentă.

Datorită amplasamentului și faptului că trei din limitele de proprietate existente sunt către domeniul public unde sunt amenajate circulații auto și pietonale, accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se poate realiza la trei din laturile construcției.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea restaurantului existent și extinderea teraselor acoperite și supraetajarea construcției cu funcțiune cazare, în scopul măririi capacității spațiului destinat funcțiunii de alimentație publică, existentă și menținută pe parcelă.

Atât pe toată lungimea frontului sudic al Piațetei Cazino, cât și pe toată lungimea frontului nordic al acesteia, pe toate parcelele există construcții și terase acoperite și descoperite, cu aceeași funcțiune, respectiv, alimentație publică și cazare.

Obiectivul propus, se integrează în cadrul urbanistic existent, atât ca funcțiune, regim de înălțime, cât și ca aspect arhitectural, urmând să se utilizeze materiale de calitate:

- Pentru pardoseala: lemn tip deck, parchet laminat interior, placaje ceramice, piatră
- Pentru pereți: placaje de lemn, piatră naturală, placaje ceramice, vopsitorie decorativă,

- Pentru invelitoare: țigla ceramica , jgheaburi metalice
- Pentru tamplarie: pvc maro cu geam termopan
- Jardinieră din beton amprentat sau placate cu ceramica
- Corpuri de iluminat ambiental/arhitectural
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Construcția existentă este propusă pentru amenajare în scopul integrării acesteia, în zona pietonală - Piața Cazino, printr-o arhitectură de factură clasică, care să exprime caracterul programului

Intervențiile propuse au urmărit îmbunătățirea aspectului arhitectural al construcțiilor și crearea unui cadru ambiental în care mobilierul urban să se subordoneze noului concept de imagine urbană pe care l-a obținut această zonă în urma finalizării proiectelor inițiate de municipalitate (" Promenada Mamaia, pasarea pietonală)

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

Circulația auto în zona amplasamentului se realizează pe bulevardul Mamaia, iar cea pietonală pe trotuarul aferent și pe Promenada Mamaia. Acestea sunt amenajate și organizate..

Pe amplasament, circulația pietonală se va putea realiza pe toată suprafața parcelei, rămasă liberă în urma amenajării restaurantului, terasei și spațiilor verzi.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Având în vedere poziția privilegiată, atât a stațiunii Mamaia, cât și a zonei Cazino Mamaia, prin situarea între Lacul Siutghiol și plaja Marii Negre, relieful zonei este plat, iar cadrul natural existent are valoare deosebită.

Amplasamentul studiat atât prin construcțiile și amenajările existente, cât și prin cele propuse se integrează în cadrul natural existent.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDIȚIILE IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată face parte din zona protejată a monumentului istoric de arhitectură:
Ansamblul Cazino Mamaia.

Condiționările impuse de regimul de zonă protejată se reflectă în detalierea obiectivului
propus pentru amplasamentul studiat prin prezenta documentație de urbanism.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUARII

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural
sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de
globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub
aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui
din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a
spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologică.

PROTECȚIA APEI

Unitățile de alimentare publică existente/propuse își vor executa pe instalațiile interioare
separatoare de grăsimi și decantoare.

Apele pluviale nu se vor descărca în colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier, care în ultimii ani
a devenit mai intens.

Pe amplasament propuse, încălzirea clădirilor (dacă este cazul) se va realiza cu
centrala propriei pe gaz de ultimă generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele
prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu există surse de radiație.



PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

Pe amplasament colectarea si depozitarea deșeurilor se va realiza in zona de sud, in spatele corpului principal de clădire.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA

AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi

4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Zona studiata beneficiază de amenajari si spatii plantate.

Pe amplasament vor fi reabilite spatii plantate existente in partea de est a parcelei si vor fi amplasate noi jardiniere si plante in ghiveci.

Suprafața de spatii verzi la sol, pe amplasament = 15 mp

Suprafața de spatii verzi in jardiniere, pe amplasament = 38mp

(in varianta de mobilare propusa).

4. 13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Bulevardul Mamaia, principala artera auto in stațiune, se caracterizează prin:

- 6 benzi de circulație, 3 benzi pe fiecare sens de circulație



-Parcaje la sol amenajate adiacent primei benzi de circulație

-Trotuare amenajate

Ampriza bulevardului Mamaia variaza între 28,5m și 34,5m, în zona pasarelei pietonale. Aleea de acces carosabila, existenta la sud de amplasament are o lățime minima de 4,5m. Nu se propun modificări ale circulațiilor auto și pietonale existente.

4,14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Nu este cazul

4,15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

INALTIMEA CONSTRUCȚIILOR RH P+2E, H=11m

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI PROPUS= 70%

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI MAXIM APROBAT= 40-70%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI PROPUS=2,10 COEFICIENTUL
DE UTILIZARE AL TERENULUI MAXIM APROBAT aferent POT și Rh=P+2E

4,16 ASIGURAREA UTILITATILOR

În zona și pe amplasament exista rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Construcția existenta pe amplasament, propusa pentru amenajare este bransata la rețele de utilități existente.

În cazul necesității unor lucrări de deviere a conductelor de refulare și a conductei de apă existente pe amplasament, acestea vor avea la baza proiecte întocmite de proiectanți de specialitate și se vor realiza ulterior aprobării PUD



PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
 " EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL EXISTENT P+M LA P+1-2E PARTIAL
 CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL LA PARTER ȘI CAZARE LA ETAJE "
 STATIUNEA MAMAIA, ZONA CAZINO, TERASA NR. 5
 NVESTIȚIE REALIZATA DE VANDRA ANDY-IOAN

4,17 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI	DIN MASURATORI	
	352	352	352	
	EXISTENT		PROBUS	
FUNCTIUNE	SUPRAFATA /MP	%	SUPRAFATA /MP	%
RESTAURANT	51,65	14,73	143,60	40,80
TERASA ACOPERITA	40,35	11,45	103,00	29,20
CIRCULATII PIETONALE, platforme terasa descoperita accese la terasa, restaurant si cazare	217	61,62	52,40	14,85
SPATII VERZI	43	12,20	53	15,05
TOTAL	352	100	352	100

POT aprobat = 40-70%

POT propus = 70%

CUT aprobat = aferent POT si Rh

CUT propus = 2,10

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la creșterea atractivității acesteia

Intocmit
 c. arh./urb Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
 arh./urb Alexandru Costandache

P.U.D. - „SUPRAETAJARE SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT P+M LA P+1-2 E PARTIAL CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAZARE LA ETAJE



INCADRARE IN STATIUNE

SUPRAFATA TERN = 352 MP

FUNCTIUNE	EXISTENTA		PROPUS	
	SUPRAFATA mp	%	SUPRAFATA mp	%
RESTAURANT	51.65	14.73	137	38.93
TERASA	40.35	11.45	112	31.82
ACOPERITA PIETONALE	217	62.62	50	14.20
plafonare terasa, acces la terasa, restaurant si cazare				
SPATII VERZI TOTAL	43	12.20	53	15.05
	352	100	352	100

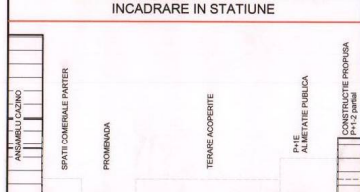
POT aprobat = 40-70% POT propus = 70%
 CUT aprobat = aferent POT si RH CUT propus = 2.12

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- P+2 CONSTRUCTIE PROPUSA
- Monument istoric de arhitectură: Ansamblul Cazino Mamaia-COD-II-a-B-21001
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TERASE ALIMENTATIE PUBLICA
- CIRCULATI PIETONALE- PROMENADA
- CIRCULATI CAROSABILE
- PARCAI AUTO SUPRAETAJAT
- PARCAIE AUTO
- SPATII VERZI



S.C. ED COM '96 SRI		SR 001849 10/022/1996	Beneficiar	VANDRA ANDY-IOAN
EFORIE SUD str. AVRAM IANCU, nr. 30 CONSTANTA, b. dul TOMS, nr. 143A, codarea PROIECT SA		024055005/276 0740350368	Adresa statiunea MAMAIA, zona CAZINO, terasa 5	
office.edcom@gmail.com tel. 024055005/276 0740350368			Proiect	ELABORARE PUD PENTRU SUPRAETAJARE
Nume		Signatura	SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT P+M LA P+E PARTIAL CU FUNCTIUNEA SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAZARE LA ETAJE	
Coordonator arh/urbi Al Costandache		Scara	Titlu planșă PLAN INCADRARE IN ZONA	
Intocmit arh/urbi Al Costandache		Data	4/2016	
Desenat arh/urbi Al Costandache			PROPUNERE AMPLASAMENT STUDIAT	

P.U.D. -, SUPRAETAJARE SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT P+M LA P+1-2 E PARTIAL CU FUNCTIUNEA DE SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAZARE LA ETAJE



PROFIL CARACTERISTIC PROMENATA PIETETA CAZINO

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
SUPRAFATA TEREN/ mp	EXISTENT	PROPOS	
352	92	246.40	
SUPRAFATA CONSTRUITA	183	739.20	
P.O.T. max	26.13%	70%	
C.U.T. max	0.46	2.05	

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

COEFICIENTI URBANISTICI				
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
RESTAURANT, CASA SCARII, TERASA ACOPERITA INCHISA	131	37.22	142	40.34
TERASA ACOPERITA/DESCHISA	---	---	104.40	29.68
CIRCULatii PIETONALE platforme terasa descoperita, accese la terasa, la restaurant si la cazare	178	50.57	52.60	14.95
SPATII VERZI	43	12.21	53	15.05
TOTAL	352	100	352	100

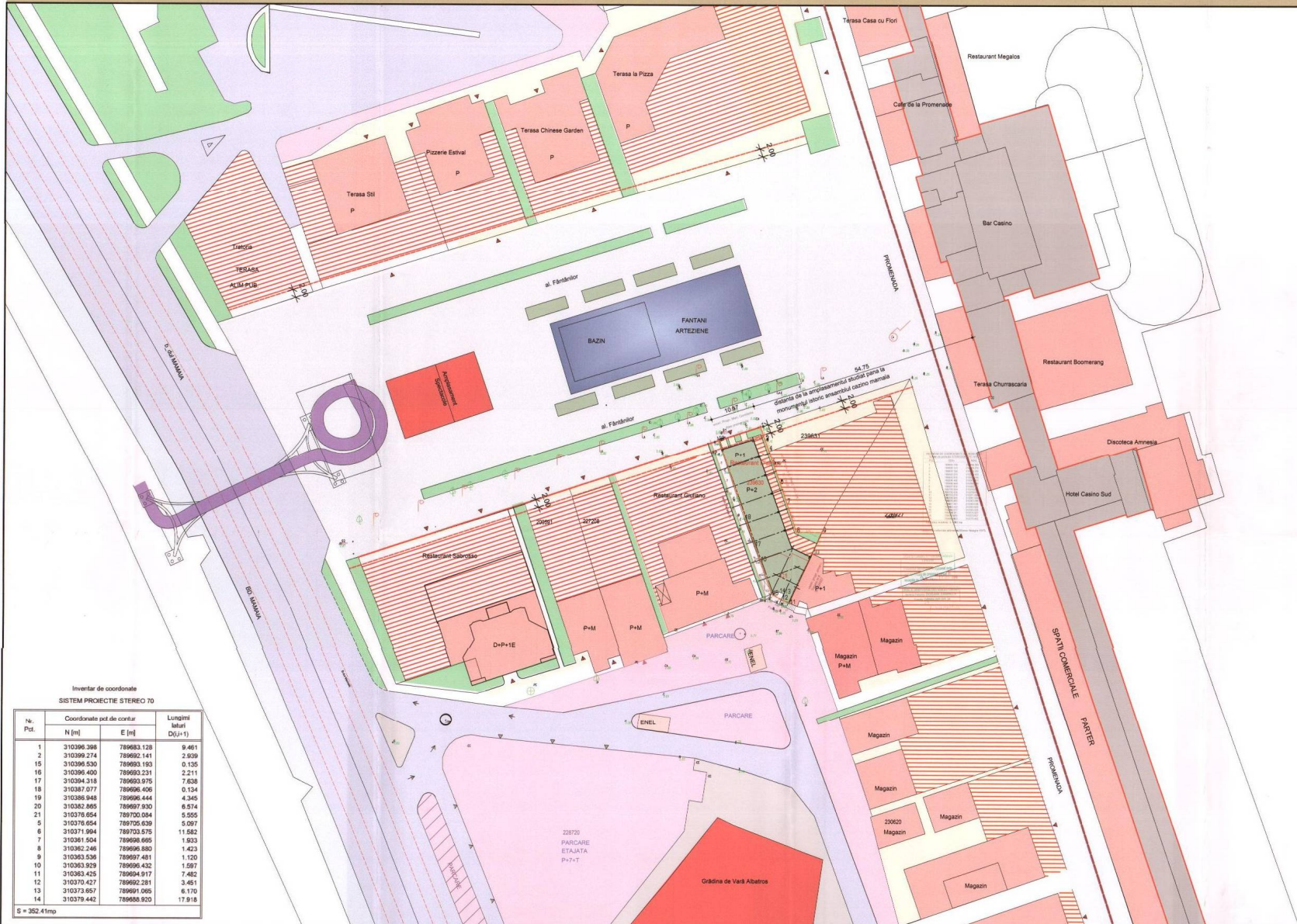
COEFICIENTI URBANISTICI

COEFICIENTI URBANISTICI			
P.O.T. max	70%	70%	
C.U.T. max	C.U.T. aferent P.O.T. si RH	2.05	
RH. max	P+2E	P+1-2E partial	

Prezenta documentatia nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire

Initiator P.U.D. : VANDRA ANDY IOAN
statiunea mamaia - piateta cazino, terasa nr. 5
municipiul Constanta

PREZENTA DOCUMENTATIE RESPECTA LEGISLATIA APLICABILA, PRECUM SI CONDITIILE IMPUSE PRIN AVIZELE/ACORDURILE EMISE DE INSTITUTIILE AVIZATOARE, ASTFEL CUM AU FOST SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM



Inventar de coordonate SISTEM PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur			Lungimi laterale (D ₀ +1)
	N [m]	E [m]	L [m]	
1	310396.398	789683.128	9.481	
2	310399.274	789692.141	2.939	
15	310398.530	789693.193	0.135	
16	310396.400	789693.231	2.211	
17	310394.318	789693.975	7.638	
18	310387.077	789696.406	0.134	
9	310378.654	789705.639	5.997	
6	310371.994	789703.575	11.582	
7	310381.504	789698.665	1.933	
8	310382.246	789696.980	1.423	
9	310383.536	789697.481	1.120	
10	310383.929	789696.432	1.587	
11	310383.425	789694.917	7.482	
12	310370.427	789692.281	3.451	
13	310373.657	789691.085	6.170	
14	310379.442	789688.920	17.918	

S = 352.41mp

LEGENDA

LIMITE	ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA IN ZONA STUDIATA	ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPU SA PE LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT	CIRCULATII SI ACSESE	MONUMENTE
<ul style="list-style-type: none"> Limita zonei studiate Limita amplasamentului studiat prin PUD Limite proprietate Constructii existente Aliniament cladiri 	<ul style="list-style-type: none"> Alimentatie publica Terase acoperite ale spatilor pentru alimentatie publica existenta Platforme pavate si circulatii pietonale aferente constructiilor existente Spatii verzi aferente spatilor pentru alimentatie publica utilizate ca terase aferente acestora-amenajate si mobilate cu mese in timpul sezonului estival Comert Parcare etajata P+7E+T Scena spectacole Fantana arteziana Spatii verzi 	<ul style="list-style-type: none"> P+2E Alimentatie publica la parter si cazare si etaje Contur indicativ P+M existent propus la supraetajare si extindere Spatii verzi mentinute/propuse <p>Suprafete spatii verzi se calculeaza conform NCJ nr. 152/22.05.2015 minim 50% din suprafata terenului distribuite astfel: - suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor, teraselor si acceselor pietonale - suprafata fatadelor - suprafata teraselor /acoperisului</p>	<ul style="list-style-type: none"> Circulatii pietonale Pietonal-Promenada Mamaia Pasarela pietonala Circulatii auto si parcaje la sol Parcaje la sol adiacente b_dului Mamaia Parcare supraetajata P+7E+T Accese pietonale /in cladiri Accese carosabile 	<ul style="list-style-type: none"> Monument istoric de arhitectura Ansamblul Cazino Mamaia-COD-II-a-B-21001 -ordin MCPN nr. 2460/05.08.2010, cu componente : -Pavilionul Central, restaurant-cod CT-a-B-21001.01 -Corpur laterale cu cabine-cod-a-B-21001.02 -Pod cu bar maritime-cod-a-B-21001.03

SC. ED. COM. '96 SRL
EFORIE SUD nr. AVRAM ANCIU nr. 30
CONSTANTA, s. str. TOMA, nr. 143A,
cladirea PROIECT SA
Adresa: statiunea MAMAIA, zona CAZINO, terasa 5
Proiect: ELABORARE PUD PENTRU SUPRAETAJARE SI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT P+M LA P+1-2 PARTIAL CU FUNCTIUNEA SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAZARE LA ETAJE

Beneficiar: VANDRA ANDY IOAN

Coordonator: arh./arb. Al. Costandache
Intocmit: arh./arb. R. Ungureanu
Desenat: Ing. E. Ungureanu

Scara: 1:500
Data: 10/2016

Pr. nr. 12/2015
Faza: PUD
Pr. nr. 1/3

REGLEMENTARI URBANISTICE