MEMORIU JUSTIFICATIV

- **Capitolul 1 – Date generale**
- **Capitolul 2 – Situatia existenta**
- **Capitolul 3 – Propuneri**
- **Capitolul 5 – Concluzii**

CAPITOLUL 1 DATE GENERALE

DENUMIREA OBIECTIVULUI : MODIFICARE PUZ
REVITALIZARE URBANA ZONA LUNA PARK
MODIFICARE HCLM 130/2001

- **LOCALITATEA**: CONSTANTA, ZONA LUNA PARK
- **FAZA**: P.U.Z.
- **BENEFICIAR**: **PRIMARIA MUN.CONSTANTA**
- **PROIECTANT GENERAL**: S.C. KALINIA PROIECT S.R.L.
- **DATA ELABORARII:** APRILIE 2009

1.1 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul proiectului consta ***in revitalizarea urbana a zonei Luna Park si modificarea reglementarilor din PUD Luna Park aprobat prin HCLM nr.130/2001***, in vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliului Local al municipiului Constanta.

Amplasamentul lucrarii este situat în intravilanul Mun. Constanta, in zona de nord, intre Parcul Tabacarie si statiunea Mamaia.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1777 din 14.04.2008 eliberat de Primaria Municipiului Constanta si tema de proiectare nr.67378/2008-Serviciul de urbanism, Primaria Mun. Constanta.

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele:

- Respectarea reglementarilor prevazute de Regulamentul general de urbanism aferent PUG Constanta pentru subzona de reglementare din care face parte amplasamentul studiat.
- Stabilirea coeficientilor urbanistici precum si a conditiilor de amplasare pe amplasamentul care a generat PUZ.
- Pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a cladirilor noi cu constructiile existente.
- Stabilirea functiunilor admise si aspectul arhitectural al constructiilor

- Eliminarea disfunctiilor generate de unele obiective existente si marcarea acolo unde este cazul a interventiilor de desfiintare a constructiilor existente care nu corespund din punct de vedere functional si estetic
- Stabilirea terenurilor cu suprafete maxime destinate ocuparii cu constructii noi si a functiunilor a caror oportunitate sau necesitate rezulta din studiu, cu pastrarea caracterului predominant al parcului de distractii
- Corelarea circulatiei auto si pietonale cu traficul din zona, stabilirea acceselor auto si pietonale, si a zonelor de parcare
- Corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele deja existente in zona, precum si modernizarea acestora
- Stabilirea zonelor de protectie si de interdictie de construire ce decurg din Legile in vigoare.

1.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla in luna Park, Municipiul Constanta.
Suprafata totala a zonei studiate este de ~ 6,496ha si se invecineaza:
- vecin N – Lacul Siutghiol, b-dul Aurel Vlaicu
- vecin E – b-dul Mamaia
- vecin S – Parcul Tabacarie
- vecin V – Sat vacanta

CAPITOLUL 2 SITUATIA EXISTENTA

2.1 REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul care face obiectul PUZ este format:
-teren apartinand domeniului public al Mun. Constanta
-teren apartinand domeniului privat al Mun. Constanta, o parte din acesta fiind concesionat conform contractelor de concesiune
-teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice conform contractelor de vanzare-cumparare

2.2 ANALIZA GEOTEHNICA

Generalitati:

Conform STAS 11100/1-77, amplasamentul se situeaza in macrozona cu grad seismic "7".Conform normativului P100/92, pentru protectia antiseismica, se vor considera urmatoarele caracteristici geofizice ale amplasamentului:

- Zona seismic "E";
- Coeficient seismic Ks=0,12;
- Perioada de colt Tc=0,7 sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea maxima de inghet pentru zona studiata este de 0,80 m.

Conform studiului geotehnic intocmit in 2001 au fost evidentiate urmatoarele:

- Pamant vegetal de 0,40m grosime

bd.mamaia 296 - constanta
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385
office@kalinia.ro
www.kalinia.ro

- Umplutura neomogena de pana la la -1,00m de la cota tenului natural
- Loess pana la adancimea de -3,00m

Nivelul apei freatice a fost determinat la -2,50m.

2.3 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Conform PUG preliminar si regulament cadru, zona studata este definita ca subzona ZRB2 – zona activitati turistice, cu profil comercial turistic si de agrement, parte componenta a unei subzone ZRV2a- zona spatii verzi si de agrement.

Zona "Luna Park" beneficiaza de un sit natural valoros, adecvat profilului turistic si comercial, generat de amenajarea Parcului Tabacarie, ca principala zona verde si de agrement a orasului, traversat de canalul ce leaga la N-S Lacul Tabacarie de Lacul Siutghiol, cu o usoara declivitate spre Est.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este delimitat astfel:

- La nord: Lacul Siutghiol, b-dul Aurel Vlaicu
- La sud: Parcul Tabacarie
- La est: b-dul Mamaia
- La vest: Sat vacanta

Pe amplasamentul studiat se afla constructii atat permanete cat si provizorii, cu structura metalica, unele aflate in stare avansata de degradare si insalubre. De asemenea in sezonul estival sunt amplasate dezorganizat instalatii mecanice/electronice de divertisment.

O mare parte din terenurile proprietate privata aflate in zona sunt nevalorificate, folosirea lor actuala fiind terenuri libere.

Spatiul verde existent este neintretinut, iar aleile pietonale sunt de asemenea degradate.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

FUNCTIUNEA	EXISTENT	
	SUPRAF. HA	% DIN TOTAL
ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT	0.705 HA	10.85 %
ZONA MIXTA *	1.661 HA	19.58 %
INSTALATII AGREMENT	0.371 HA	5.71 %
CIRCULATII PIETONALE	1.552 HA	23.89 %
CIRCULATII AUTO	0.418 HA	6.44 %
PARCAJE	0.087 HA	1.34 %
SPATII PLANTATE	1.164 HA	17.92 %
TERENURI LIBERE	0.927 HA	14.27 %
TOTAL	6.885 HA	100.00 %

* ZONA MIXTA : CAZARE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII CONEXE.

bd.mamaia 296 - constanta
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385
office@kalinia.ro
www.kalinia.ro

2.4 CAI DE COMUNICATII

Accesul principal in ansamblu se face din b-dul Mamaia, prin doua alei carosabile. In apropierea accesului sudic se afla o parcare. B-dul Mamaia este una din arterele majore de circulatie din Mun. Constanta, care face legatura dintre centrul orasului si zona peninsulara.

Un alt acces pietonal in zona se mai realizeaza direct din Satul de vacanta.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI

3.1 ELEMENTE DE TEMA

Obiectul proiectului consta in ***revitalizarea si reglementarea urbanistica a actualei zone Luna Park Constanta.***

Tema de proiectare prevede:

1. Mentinerea spatiilor construite existente cu functiune alimentatie publica si regim de inaltime maxim Parter
2. Amplasarea unor noi constructii cum ar fi:

- Imobil cazare, alimentatie publica, servicii, spatii comerciale P+20-22E la intersectia b-dului Aurel Vlaicu cu b-dul Mamaia,
- Imobil cazare, alimentatie publica, servicii, spatii comerciale P+3-4E, pe amplasamentul actualului Bazar
- Imobil alimentatie publica si spatii comerciale P+2-3E, in vecinatatea Casei Vrancea
- Imobile cazare, alimentatie publica, servicii, spatii comerciale P+3-4E intre spatiile comerciale existente si parcarea la sol existenta.
- Imobile cazare, alimentatie publica, servicii, spatii comerciale P+6-10E in partea de sud a parcarii la sol existente
- Imobile cazare, alimentatie publica, servicii, spatii comerciale P+4-5E in partea de vest a parcarii la sol existente

3. Eliminarea, fie prin demolare, fie prin reconstruire a unor spatii comerciale neadecvate
4. Amenajarea de noi parcaje la sol
5. Amenajarea de terase pentru public
6. Amenajare de spatii plantate noi si reabilitarea celor existente
7. Amenajare de noi alei si platforme pietonale
8. Amenajare de noi circulatii auto
9. Stabilirea zonelor destinate amplasarii instalatiilor de divertisment

Tratarea intregului ansamblu se va face unitar, urmarindu-se crearea unei imagini coerente si a unei ambiante placute in toate anotimpurile.

Suprafata aferentei zonei studiate prin Puz a fost impartita in 2 unitati teritoriale de referinta:

1. ZR 1 – Cazare, comert, alimentatie publica si servicii conexe;
2. ZR 2 – Zona parc distractii "Luna Park";

bd.mamaia 296 - constanta
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385
office@kalinia.ro
www.kalinia.ro

3.2 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia pietonala si auto

Se vor pastra aleile de acces auto si pietonale existente, dar se propune si realizarea unora noi, precum si a unor parcaje la sol necesare noilor functiuni.

Accesul principal in zona se va realiza in continuare din b-dul Mamaia.

3.4 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este stabilit pentru fiecare constructie existent/propusa in parte si este evidentiat pe planul de Reglementari si de Regulament.

ZR	REGIM DE INALTIME
1	P+5-6 E cu posibile accente
2	P+1E

3.5 MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

BILANT TERITORIAL – PROPUNERE

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAF. HA	% DIN TOTAL	SUPRAF. HA	% DIN TOTAL
ALIMENTATIE PUBLICA SI COMERT	0.705 HA	10.85 %	0.473 HA	7.28 %
ZONA MIXTA *	1.661 HA	19.58 %	2.725 HA	35.96 %
INSTALATII AGREMENT	0.371 HA	5.71 %	0.371 HA	5.71 %
CIRCULATII PIETONALE	1.552 HA	23.89 %	1.434 HA	22.08 %
CIRCULATII AUTO	0.418 HA	6.44 %	0.421 HA	6.48 %
PARCAJE	0.087 HA	1.34 %	0.226 HA	3.48 %
SPATII PLANTATE	1.164 HA	17.92 %	1.235 HA	19.01 %
TERENURI LIBERE	0.927 HA	14.27 %	-	-
TOTAL	6.885 HA	100.00 %	6.885 HA	100.00 %

* ZONA MIXTA : CAZARE, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII CONEXE.

3.6 SPATII PLANTATE

Se recomanda completarea si extinderea zonelor verzi si suprafeteleor verzi atat cele ornamentale cat si cele de gazon decorativ sau peluza de gradina.

A fost prevazuta suprafata minima de spatiu verde pentru fiecare ZR in parte, acesta suprafata fiind calculata in functie de amprenta la sol a fiecarei constructii propuse, precum si in functie de suprafata de teren alocata acesteia.

bd.mamaia 296 - constanta
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385
office@kalinia.ro
www.kalinia.ro

CAPITOLUL 4 CONCLUZII

- Realizarea obiectivlelor propuse prin PUZ va imbunatati calitatea zonei in care se afla amplasamentul propus, fiind compatibil cu caracterul ei functional.
- Obiectivele propuse prin structura, finisaje si functionalitate se vor ridica la nivelul actual al cerintelor privind calitatea.

Intocmit,
ARH. FELIX ARSENE
s.c. KALINIA PROIECT s.r.l. Constanta

KALINIA PROIECT
bd.mamaia 296 - constanta
tel/fax 0241 831 222 - tel 0341 407 385
office@kalinia.ro
www.kalinia.ro