



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
centru multifuncțional,
Palazu Mare - Popas Cișmea,
investitor SC Pet Communications SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01. 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 8205/15.01.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 11863/21.01.2020, precum și avizul nr. 8189/15.01.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Văzând solicitarea SC Pet Communications SRL, înregistrată sub nr. 208084/28.10.2019;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Palazu Mare, zona Popas Cișmea, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construcție a unui imobil cu regim de înălțime P+3E cu funcțiunea de centru multifuncțional care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în Palazu Mare, zona restaurant și Camping Popas Cișmea lot 1, în suprafață de 5652 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246985, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Pet Communications SRL conform convenției - dare în plată - autenticată sub nr. 3076/21.11.2007 la Biroul notarilor publici asociați Doinița Crișan și Delia Crișan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Pet Communications SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

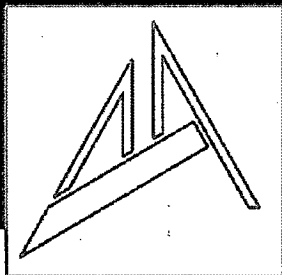
TEODOR PATRICIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 43 / 30.01 2020



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

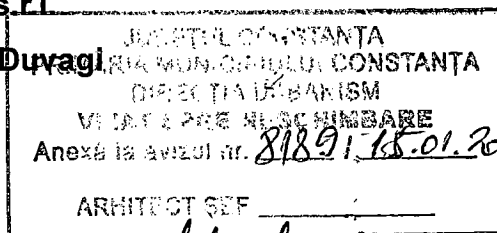
S.R.L.

MEMORIU

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”**
- amplasament: **Constanța, zona Restaurant și camping Popas Cișmea, lot 1, nr. cad. 246985**
- inițiator (beneficiar): **s.c. Pet Communications s.r.l.**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **octombrie 2019**



1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea modului de a amplasa pe terenul aflat în Constanța, în zona restaurantului Popas Cișmea, aparținând Pet Communications s.r.l., a unor imobile cu funcțiuni diverse, preponderent comerciale, de servicii, locuințe, sport și întreținere, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime (S/D)+P+3E, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale imobilelor propuse, în relație cu construcțiile învecinate și accesibilitatea la stradă.

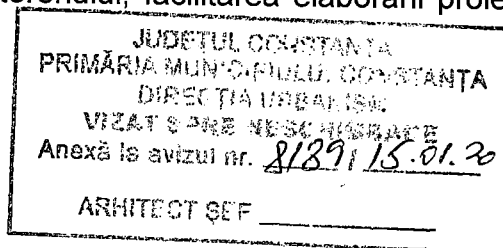
Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.G. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 121 din 16.05.2011, al carul RLU este detaliat prin H.C.L.M. 258 din 31.07.2017 și H.C.L.M. 254 din 28.06.2018-precizare, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale, reguli de amplasare a obiectivului pe terenul

P.U.D. pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”

identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă



2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 246985, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este arabil (5567 mp) și curți-construcții (85 mp).

Conform certificatului de urbanism 3551 din 04.10.2019, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este de corespunzătoare UTR 2B – subzona locuințelor individuale și colective medii, care se vor dezvolta în parcelările existente.

Se admit locuințe individuale și colective medii cu maximum P+3E, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice.

Se admite mansardarea clădirilor existente, funcțiuni comerciale, funcțiuni profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp arie desfășurată, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție. În cazul depășirii suprafeței de 250 mp a acestor funcțiuni este necesară elaborarea unui P.U.D.. Tot pe baza unui plan urbanistic de detaliu se admit depășiri ale acestor suprafețe și a unor funcțiuni complementare: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport - întreținere.

Sunt interzise funcțiuni productive, comerciale și servicii care depășesc 250 mp, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice, activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile sau instituțiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozite en-gros sau mic-gros, depozite de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice, autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto, orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele

P.U.D. pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”

adiacente sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice.

P.O.T. aprobat = 50%

C.U.T. aprobat = 2.0

Rh aprobat = maxim $P+3E$, înălțimea maximă = 15,80 metri, iar în cazul amplasării funcțiunilor publice la parter, înălțimea maximă = 17,0 metri.

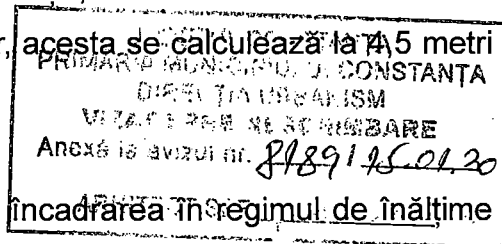
Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta maxim 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat.

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii admise:

- demisol 1,5 metri față de trotuarul de gardă + 3,3 metri pentru fiecare nivel (finit pardoseală – finit pardoseală) + 1,10 metri pentru atic/cornișă;
- pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter, acesta se calculează la 4,5 metri (finit pardoseală – finit pardoseală);
- numărul de subsoluri nu se normează;
- realizarea de supanțe sau mezanin se face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.



În fâșia nonedificabilă dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor. Leșirile în consolă vor păstra o distanță de minimum 3,5 metri între nivelul terenului și intradosul plăcii; subsolurile vor avea o suprafață maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea unui spațiu verde de minimum 25% cu pământ vegetal.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare de cca 2% dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din drumul de exploatare de la nord-vest, la care parcela este aliniată. Acesta constituie stradă în P.U.Z. aprobat. Deschiderea la circulația publică a terenului este de 65.62 metri. Conform R.L.U. aprobat, strada are o lățime propusă de 10.0 metri și este proiectată să debușeze în bd. Tomis.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de dimensiuni mai mici și cu suprafețe mai mici. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord-est – drum de exploatare;
- la nord-vest – zona de protecție a lacului Siutghiol (din acte), proprietate R.A.J.A.;
- la sud-est – proprietate R.A.J.A. Constanța;
- la sud-vest – loturile 2 și 3 din lotizarea „Popas Cișmea”.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

Parcela are dimensiunile: lățime cuprinsă între de 62,0 și 65,62 metri și lungime cuprinsă între 86,38 și 90,99 metri. Suprafața este de 5652 mp.

S construită = 0

P.O.T. = 0

S desfășurată = 0

C.U.T. = 0

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-REGISTRAT
Anexă la avizul nr. 8189 / 15.01.20
ARHITECT ȘEF _____

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic. Destinația clădirilor

Zona face parte din parcelarea „Popas Cișmea”, aflat în partea nordică a orașului. Acesta este o zonă de agrement și alimentație publică, dezvoltată anterior P.U.Z. aprobat, pe care se află funcțiuni de cazare turistică și alimentație publică. Imobilele sunt mai vechi, cu amenajări mai noi, cu arhitectură variată, parțial rustică și parțial modernă, cu caracter căruia îi lipsește unitatea. Amplasarea pe teren a construcțiilor s-a făcut variat, raportat la retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Spre nord, terenurile sunt libere de construcții, iar spre est, incinta R.A.J.A. cuprinde construcții utilitare aferente surselor de apă pe care le deține.

3.5. Destinația clădirilor

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la NE – terenuri libere de construcții, până la lacul Siutghiol;
- la SE – locuințe individuale cu regim mic de înălțime din Palazu Mare - la cca. 600 metri;
- la NV – locuințe individuale din UAT Ovidiu - la cca. 450 metri distanță, iar vis-à-vis față de drumul de exploatare se află în curs de construire un cartier de locuințe;
- la SV – alimentație publică și agrement „Popas Cișmea” – la cca 1,0 metru.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 5652 mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Parcelele învecinate sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoidă și argile prăfoase loessoidă. ~~Sub acestea urmează~~ complexul argilos – argilă prafoasă + argilă.

Litologia terenului evidentiază:

- în suprafață – pământ vegetal cenușiu în grosime de 70-80 cm;
- loess galben întâlnit până la adâncimea de 4.80m în foraj. Acesta are următoarele caracteristici geotehnice: este pământ coeziv, are structură macroporică, iar indicele de consistență de 0.9-0.8 situează stratul în domeniul plastic vârtos.

Nivelul apei freatice nu a fost întâlnit până la adâncimea de forare.

Fundarea se va face direct pe stratul de loess galben plastic-vârtos, astfel încât fundațiile se vor încastra 0,20 metri în acest strat. Adâncimea minimă de fundare – 1,50 metri. Presiunea de calcul se va considera de 130kPa.

3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o cădere de la nord la sud de cca. 1.0 metru.

Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă, nu s-a pus în evidență apă freatică.

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE-RECHIZITARE
Anexă la avizul nr. 8189/1.11.01.20

ARHITECT ȘEF

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_0 = 0.16$ g.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul care face obiectul P.U.D. este liber, neconstruit. O parte din construcțiile din vecinătate au vechime mai mică de 20 de ani, cu intervenții mai noi de extindere sau supraetajare, dar sunt și construcții mai vechi, reamenajate și menținute în stare bună. Structurile sunt noi, definitive, din cadre de beton armat sau zidărie portantă, aflate în general în stare bună.

3.11. Echiparea existentă

3.11.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului R.A.J.A. 376/107882/10075 din 14.10.2019, pe amplasament nu există conducte de apă. La cca. 2 metri distanță de marginea DN2A există conducta magistrală de apă Dn 500mm OL. La data emiterii avizului, imobilul se poate bransa la rețeaua existentă conform proiectului 524/2018 aprobat de R.A.J.A. s.a. conform Acordului de furnizare apă nr. 45/2931 din 11.02.2019.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

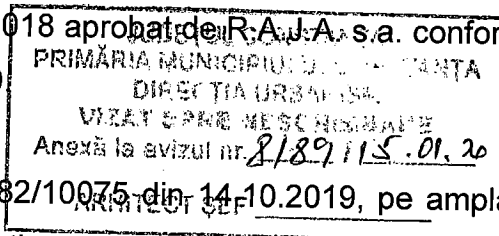
Conform avizului R.A.J.A. 376/107882/10075 din 14.10.2019, pe amplasament nu există conducte de canalizare aflate în întreținerea și exploatarea acestora. La cca 2m de marginea DN2A există conducta de rețea apă uzată Dn 400mm PEHD. La data emiterii avizului, imobilul se poate bransa la rețeaua existentă conform proiectului 524/2018 aprobat de R.A.J.A. s.a. conform Acordului de furnizare apă nr. 45/2931 din 11.02.2019.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului e-distribuție Dobrogea nr. 283139019 din 10.10.2019, amplasamentul propus nu afectează instalațiile societății. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va solicita la UO MTJT Constanța aviz tehnic de racordare. Obiectivul poate fi racordat la rețeaua existentă.

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud nr. 314434396 din 15.10.2019, lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție a gazelor naturale. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de obiectivele propuse, în conformitate cu prevederile



Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat cu Ordinul ANRE 32/2017 cu modificările ulterioare și Ordinul ANRE 165/2018.

3.11.5. Telecomunicații

Conform avizelor Telekom Romania Communications s.a. 1870 din 16.10.2019 și RDS&RCS s.a. nr. 10172 din 15.10.2019, pe parcelă nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările propuse.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul principal al P.U.D. de față este reglementarea amplasării construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și creșterea suprafețelor funcțiunilor complementare locuirii, conform prevederilor P.U.Z. aprobat.

Funcțiunea propusă se va stabili pe baza unei documentații de obținere a autorizației de construire, cu condiția încadrării în utilizările admise aprobate și asigurării respectării normelor specifice.

Tema-program solicită crearea unui ansamblu construit, alcătuit din mai multe clădiri, cu funcțiuni mixte.

Funcțiunea principală va fi de centru de agrement, cultural, sport și întreținere, cu dotări specifice – terenuri, bazine, săli de sport, sală de conferințe și instruire.

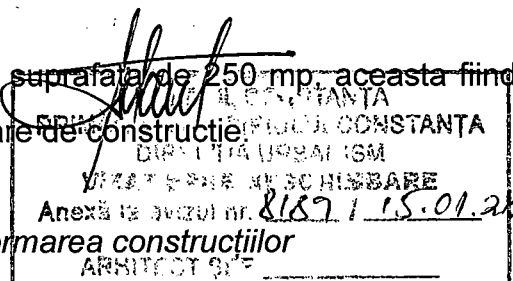
Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: locuire, spații pentru activități cultural-educative, spații comerciale, servicii, puncte sanitare, birouri, depozitări, parcaje, spații tehnice.

Funcțiunile diferite de locuire vor putea depăși suprafața de 250 mp, aceasta fiind stabilită conform normelor specifice la faza de autorizare de construcție.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.D. aprobat, menținându-se utilizările permise.

Cladirile se vor amplasa perimetral, lăsând între acestea și limita proprietății spații destinate circulației pietonale, carosabile și a bicicletelor, parări și spații verzi. Central se va amplasa un spațiu public multifuncțional sau o clădire cu arhitectură deosebită, care va constitui centrul de interes vizual al incintei ce se va constitui. În spațiul central rămas liber se va amenaja un spațiu verde de folosință comună, care va cuprinde locuri de odihnă și



P.U.D. pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”

agrement, alei pietonale, ocazional carosabile pentru intervenții în caz de urgență și amenajări peisagere.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși 2826 mp.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu va depăși 11304 mp și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. Principii compositionale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

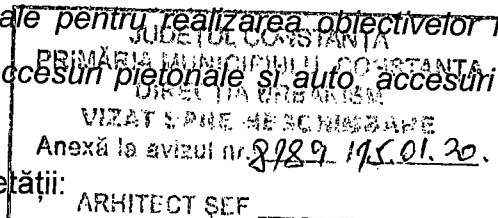
- față de aliniamentul la drumul de exploatare, imobilele principale se vor amplasa la distanță de minimum 5,0 metri;
- față de limita proprietății spre sud-vest, clădirile se vor amplasa la minimum 5,0 metri;
- față de limitele proprietății spre sud-est și nord-est, clădirile permanente se vor amplasa la minimum 5,0 metri, iar structurile de acoperire și/sau închidere cu caracter sezonier se vor putea amplasa până pe limita proprietății, cu respectarea Codului Civil.

Pe parcelă, cădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însorirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiunilor adăpostite.

Retragerile construcției principale față de limitele proprietății s-au stabilit corelat cu regimul de înălțime, astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit care se pot construi în vecinătate.

Accesuri:

- se vor amenaja două accesuri carosabile din drumul de exploatare, câte unul la minimum



P.U.D. pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”

5.0 metri distanță de limitele laterale ale proprietății;

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiunilor dispuse spre stradă.

Construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi. Acestea pot fi firide, pergole, centrale tehnice, garaje.

Regimul de înălțime stabilit este de (S/D+)P+3E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 17,0 metri.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

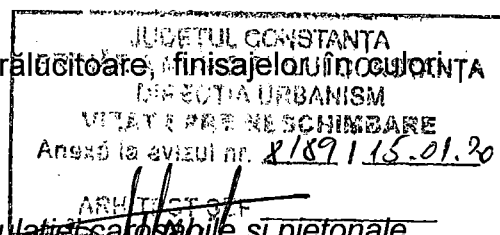
Parcelele din vecinătate se află în aceeași zona de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime.

Construcțiile imediat învecinate având un aspect mediocru din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, care să devină model de urmat în zonă, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural contemporan, finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe compacte de spații verzi plantate cu arbori și arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.



4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesurile carosabile vor avea lățimea de maximum 6,0 metri – câte o bandă pe sens, iar cele pietonale de minimum 1,20 metri lățime.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

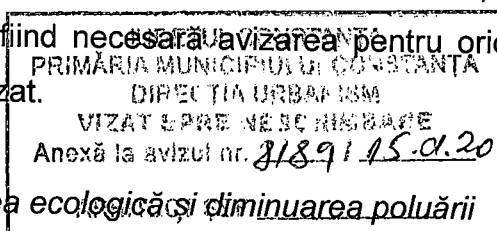
Relieful zonei este relativ plat, iar construcțiile nu necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural. Sistematizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea regimului zonelor protejate:

- zona de protecție a lacului Siutghiol – 5 metri de la țărmul lacului, nu intersectează parcela studiată;
- zona de protecție a surselor de apă R.A.J.A., nu intersectează parcela studiată; avizul R.A.J.A. nu specifică existența unei asemenea zone pe parcela studiată.
- zona protejată a sitului arheologic de la Palazu Mare, cod LMI 2004 CT-I-s-B-027424, nr. crt. 365;

Conform avizului direcției Județene de Cultură 2178 din 14.10.2019, amplasamentul se află în zona de interes arheologic, fiind necesară vizarea pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul vizat.



4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse să se desfășureze nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărtate periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

Pe parcelă se va asigura suprafața de spații verzi minimă prevăzută de H.C.J. 152/2013. Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătate se află funcțiuni de agrement și alimentație publică aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și captări de apă pe terenul aflat în proprietatea R.A.J.A..

Funcțiunile permise cuprind mai multe echipamente publice: sănătate, învățământ, culte, sport – întreținere. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri

de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate;
- învățământ – centre educaționale specializate pentru școlari și preșcolari, centre de pregătire și antrenament;
- culte – spații de întruniri și meditație, birouri administrative;
- sport – săli și terenuri de sport acoperite sau descoperite, piscine, centre de întreținere;
- servicii – birouri administrative;
- comerț – unități de alimentație publică ce vor deservi funcțiunile principale (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant pentru sportivi, etc), spații comerciale pentru vânzare en-detail (ex. pentru mărfuri alimentare sau produse de întreținere sau pentru sportivi).

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor respecta prevederile H.C.J. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

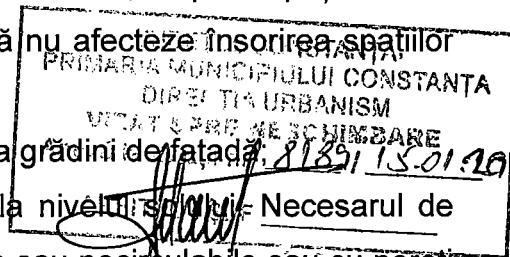
Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Numărul de arbori va fi de minimum unul la 100,0 mp de spațiu verde. Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însoțirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu vegetație cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale



P.U.D. pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”

circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Circulațiile carosabile vor asigura o lățime minimă de 3,5 metri. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se va asigura pe minimum 3,5 metri lățime și 4,5 metri înălțime.

4.13. *Lucrări necesare de sistematizare verticală*

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

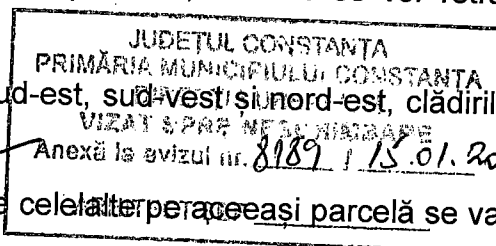
- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspective pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;
- asigurarea un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. *Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)*

Limita edificabilului construcțiilor principale de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și respectă următoarele condiții:

- față de aliniamentul la drumul de exploatare, clădirile se vor retrage la minimum 5,0 metri;
- față de limitele proprietății spre sud-est, sud-vest și nord-est, clădirile se vor amplasa la minimum 5,0 metri;
- amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă se va face astfel încât să fie asigurată însoțirea și funcționarea spațiilor conform normelor specifice.



Față de limitele laterale și posterioară sunt permise amplasarea pe limita proprietății a construcțiilor anexe construcției principale, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea împrejuririi.

Regimul de înălțime = (S/D+)P+3E, înălțimea maximă la cornișă = 17,0 metri.

P.O.T. maxim permis = 50%.

C.U.T. maxim permis = 2,0.

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 5652 mp

Suprafața construită maximă = 2826 mp

Suprafața desfășurată maximă = 11304 mp

Suprafața de spațiu verde minimă la sol = 1413 mp

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

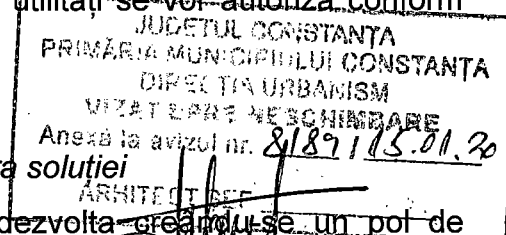
Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și, în cazul construirii de locuințe, pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013 și Legea locuinței 114/1996, actualizată în 2017, și NP057/2002 Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe, precum și a normelor specifice funcțiunilor propuse.

Bransamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prin aprobarea prezentului P.U.D., zona se va dezvolta creându-se un pol de interes cu funcțiuni predominante de agrement și sport, care vor deservi atât zona de extindere spre nord a municipiului Constanța, cât și noile dezvoltări din partea de sud a orașului Ovidiu.

Amplasarea în vecinătatea lacului Siutghiol și a spațiului verde din incinta R.A.J.A. favorizează dezvoltarea activităților de agrement și sportive.



6. Anexe

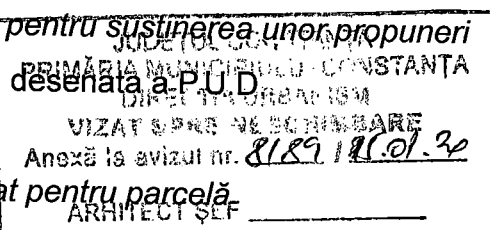
6.1. Tema - program

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza un ansamblu unitar de clădiri cu funcțiuni principale destinate agrementului și sportului, având ca funcțiuni asociate comerțul, locuirea, serviciile, activități administrative;
- pe teren se vor amplasa un număr de locuri de parcare corespunzător specificațiilor din Regulamentul pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu completările ulterioare;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări, etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se vor respecta distanțele minime față de limitele parcelei prevăzute;
- se va urmări amplasarea spațiului verde cât mai compact și pe cât posibil la sol;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

6.2. Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri

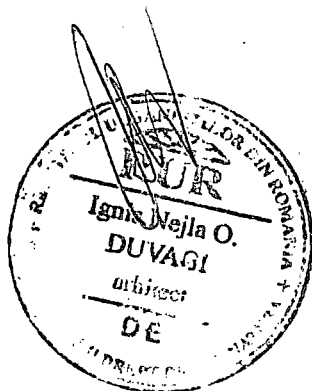
Nu este cazul, datorită detaliilor din partea

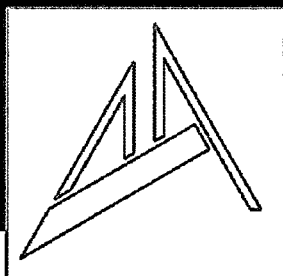


6.3. Regulament de urbanism actualizat pentru parcelă

Se anexează regulamentul de urbanism pentru parcelă, în care sunt preluate prescripțiile P.U.Z. aprobat în vigoare și se completează cu modificările aduse prin prezentul P.U.D., în scopul simplificării urmăririi respectării acestora de factorii interesați.

elaborat, arh. Ignis Duvagi





tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

Anexa 6.3.

**REGULAMENT DE URBANISM PENTRU PARCELĂ
ACTUALIZAT
anexă la memoriul P.U.D.**

Parcela face parte din UTR 2B – Subzona locuințelor individuale și colective medii care se vor dezvolta în parcelările existente.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale / colective medii cu max P+3E

în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale

- scuaruri publice

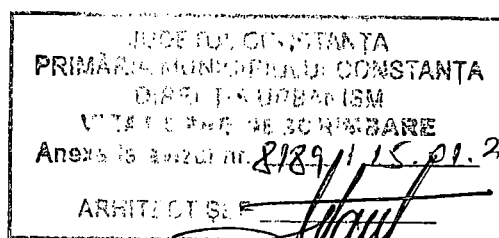
ART. 1A – UTILIZĂRI ADMISE PE BAZA P.U.D. DE FAȚĂ

Aceste utilizări sunt prevăzute în P.U.Z. ca fiind condiționate de elaborarea P.U.D.

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere inclusiv cele cu suprafața construită mai mare de 250 mp;

- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacie, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere, centre de agrement, cultural-educative.

Notă: În R.L.U. aferent P.U.G. aprobat, anexa 1, echipamentele publice se referă în mod special serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și cartier - creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane, biblioteci de cartier, etc., iar în zonele de reglementare ZRE din zonele rezidențiale, utilizările permise la care



P.U.D. pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”

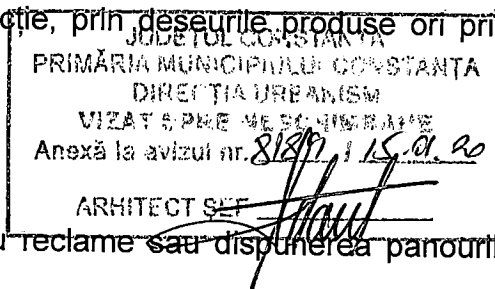
se face referire se completează cu dispensare policlinice și alte tipuri de noi echipamente publice.

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție.

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de funcționare după ora 22;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor;
- depozitarea materialelor re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și/sau producție terenul vizibil din circulației publice;
- stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini, spălătorii chimice;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale.



SECȚIUNEA 2 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

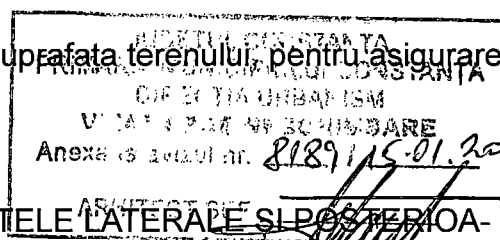
În cazul dezmembrării, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă condiția să aibă o suprafață minimă de 500 mp. În acest caz, construirea se va face

respectând art. 5, 6, 7, 15 și 16, raportate la întreaga parcelă inițială studiată prin P.U.D..

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp cu un front stradal de minimum 20 de metri.

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată;
- clădirile se dispun retrase la 5,0 metri față de aliniament;
- în fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor pietonale sau carosabile; este permisă construirea de garaje sau spații de parcare, cu înălțimea de maximum 3,0 metri la atic/cornișă.
- ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul consolei;
- balcoanele, bow-window-urile și cornișele pot depăși cu max. 1,00 metri alinierea spre stradă în condițiile păstrării unei înălțimi libere de minimum 3,5 metri între cota trotuarului și intradosul consolei;
- amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita spre domeniul public, cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu grosimea de minimum 2,0 metri;
- subsolurile vor avea suprafața maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat la sol.



ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- față de limitele proprietății spre sud-est, sud-vest și nord-est, clădirile se vor amplasa la minimum 5,0 metri.

ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe parcelă, clădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însorirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiunilor adăpostite. Zona edificabilă este conform planșei de reglementări.

- Garajele, alte anexe și amenajările exterioare se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dintre parcele (2,5 m).

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

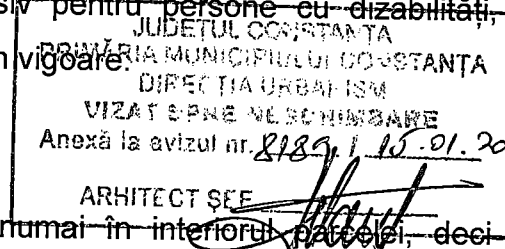
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate. Dacă lățimea căii de acces este mai mică de 3,5 m, este obligatorie obținerea avizului ISU Dobrogea.
- Se vor asigura accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități, la toate obiectivele de pe parcelă, conform normelor în vigoare.

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice, iar numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare.
- Se va prevedea o plantație de aliniament sau gard viu cu înălțimea de minimum 1.8m pentru mascarea parcărilor vizibile din spațiul public.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+3E.
- Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta maxim 45°, suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat.
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi. Acestea pot fi firide, pergole, centrale tehnice, garaje și altele similare.
- Peste regimul de înălțime admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (ex. instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic; înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii admise:
 - demisol 1,5 metri față de trotuarul de gardă + 3,3 metri pentru fiecare nivel (finit



pardoseală – finit pardoseală) + 1,10 metri pentru atic/cornișă,

- pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter, acesta se calculează la 4,5 metri (finit pardoseală – finit pardoseală),

- numărul de subsoluri nu se normează,

- realizarea de supanțe sau mezanin se face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus,

- în funcție de declivitatea terenului și de soluția arhitecturală aleasă, indiferent de înălțimile supraterane ale nivelurilor și numărul lor, înălțimea totală a imobilului nu va depăși înălțimea maximă calculată conform P.U.Z. de 17,0 metri, la care se poate adăuga etajul tehnic.

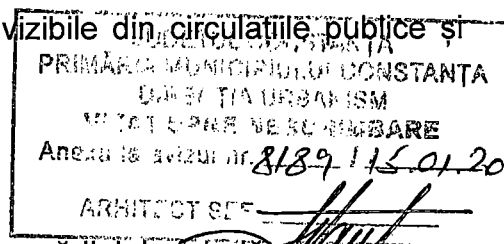
ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate.
- Se interzice realizarea de mansarde false.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.



ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, terase, circulații.
- Se va asigura spațiu verde amenajat la sol pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

P.U.D. pentru lot 1, zona Restaurant și camping „Popas Cișmea”

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,0 metri cu un soclu opac de maximum 60 cm și partea superioară care să permită vederea.
- Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și pot fi opace. Se recomandă și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu.
- Sunt permise împrejuriri din garduri de plasă/sârmă, cu înălțime suficient de mare pentru a delimita terenurile de sport. Acestea se pot combina cu plase orizontale care să împiedice mingea să sară pe proprietățile vecine.

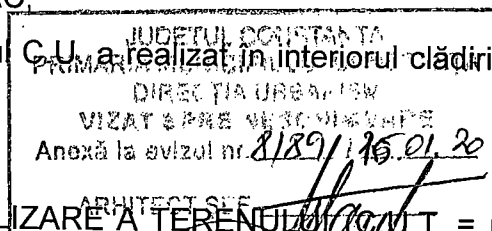
SECȚIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T. = mp AC/mp teren x 100)

- P.O.T. maxim = 50%

- terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC;

- se admit creșteri de 10% dacă solicitantul C.U. a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2.



ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T. = mp ADC/mp teren)

- C.U.T. maxim = 2,0;

- suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;

- se admit creșteri corespunzătoare creșterii P.O.T. dacă solicitantul C.U. a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2.

Elaborat,
arh. Ignis Duvagi

