

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 reglementarea construirii pe parcela cu nr.cad. 227173**
- amplasament: **Constanța, Mamaia, zona Tabăra Nord, restaurant Estival, lot 1**
- inițiator (beneficiar): **S.C. Carzo Estival S.R.L.**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **septembrie 2020**

1.2. *Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării este stabilirea modului de a amplasa pe terenul menționat a unei structuri de primire turistică și alimentație publică, prin supraetajarea construcției existente sau prin desființarea acesteia și construirea unui imobil nou. Utilizările propuse se încadrează în lista celor permise prin documentația P.U.Z. aprobată.

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E., aprobat prin P.U.Z. în vigoare.

Construirea pe parcelă este condiționată de elaborarea unui P.U.D. în scopul studierii construirii în cadrul unui proiect unitar.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcela menționată, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate, împreună cu care constituie restaurantul Estival, amplasat pe un teren dezmembrat în prezent în patru parcele.

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 24.05.2013,

corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale, reguli de amplasare a obiectivului pe terenul 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

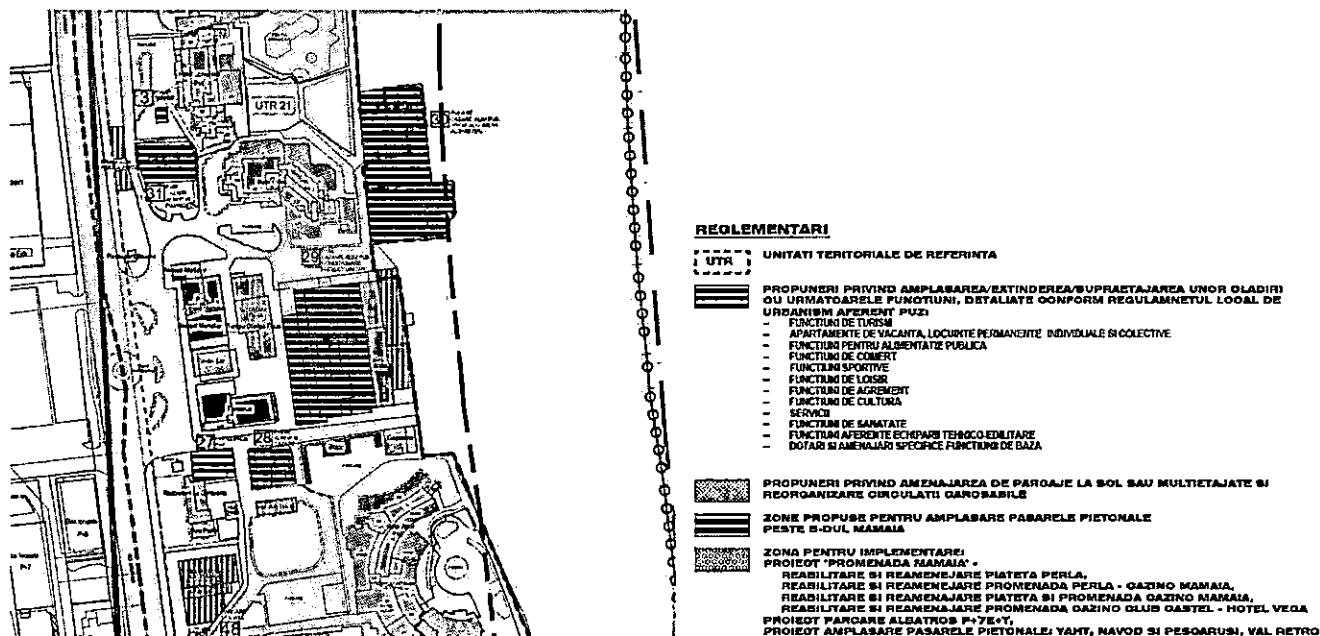
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 227173, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este curți, construcții. Este construit cu 4 corpuri de clădire - construcții administrative și social-culturale și construcții anexe. **Suprafața terenului este de 2111 mp.** Aceasta se încadrează în suprafața totală aferentă restaurantului de cca 4800 mp.

Terenul face parte din zona de impozitare A.

Conform certificatului de urbanism 1495 din 14.04.2020, 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 Zonei C, UTR 2, pct.29 din tabel – cazare, alimentație publică, cf. planșei de reglementări, zona C.

Extras din planșă



Se admit:

- funcțiuni de turism, apartamente de vacanță,
- locuințe permanente individuale și colective,

- funcțiuni pentru alimentație publică, funcțiuni de comerț,
- funcțiuni sportive, funcțiuni de agrement, loisir,
- funcțiuni de cultură,
- servicii,
- funcțiuni de sănătate,
- funcțiuni legate de culte.

Se admit cu condiționări:

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
- organizări de evenimente în perioada sezonului estival;
- extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de regulament și tabelele anexate.

Utilizări interzise:

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

P.O.T. - se menține P.O.T. existent = 70,77 mp

C.U.T. aprobat max. = 4/UTR

Rh aprobat = maxim P+3E. Este permisă realizarea de subsoluri, demisoluri. Este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate după aprobarea P.U.Z..

Notă: Calcul P.O.T. existent, cf. planului cadastral

S construită totală = 1494 mp din care S restaurant = 1279 mp

S terasă acoperită = 215 mp

S teren = 2111 mp

P.O.T. existent = $Sc/St = 70,77\%$

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 1,5% dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul carosabil se face din aleea carosabilă aferentă parcerii existente la nord. Deschiderea la circulația publică a terenului este de 52 de metri.

Accesurile pietonale se fac dinspre parcare, dinspre plajă și dinspre aleea pietonală de pe latura vestică a amplasamentului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este construit și amenajat, având un regim de înălțime parter cu funcțiunea de alimentație publică. Suprafața neconstruită este utilizată a terasă pentru servire.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord – domeniu public, parcare
- la est – domeniu public al statului, plaja
 - proprietate privată, nr.cad. 227174
- la sud – proprietate privată, nr.cad. 227174 și 246327
- la vest – domeniu public, alea pietonală

Coordonatele terenului studiat în sistemul Stereo '70 sunt:

nr. pct.	X	Y
1	789107.090	313069.770
2	789160.340	313076.820
3	789161.020	313071.860
4	789160.800	313069.820
5	789163.890	313045.650
6	789154.860	313044.500
7	789155.780	313037.800
8	789139.620	313035.620
9	789141.570	313020.920
10	789135.940	313020.060
11	789134.530	313029.450
12	789128.600	313028.670
13	789127.920	313035.040
14	789125.020	313034.690
15	789121.840	313034.200

3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe libere*

Parcela are dimensiunile de 53,71 pe direcția est-vest și 57,70 pe direcția nord-sud.

Conform cadastrului, construcțiile de pe teren sunt următoarele:

- Restaurant parter, edificat în 1965 – 1279 mp
- Terasă acoperită, edificată în 1965 – 215 mp
- Terasă acoperită cu pergolă, edificată în 2019 – 220 mp
- Terasă betonată edificată în 1965 – 397 mp

3.4. *Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic*

Terenul se află în nordul stațiunii Mamaia, în zona complexului Estival. Clădirile de pe teren fac parte din fostul restaurant Estival, cu terasa deschisă spre plajă. În vecinătate se află, spre sud, complexul hotelier Alcor, la nord Tabăra Nord, iar la vest complexul comercial din zona Butoaie.

Construcția inițială fiind dezmembrată a fost conservată diferit de proprietari, pierzându-și parțial unitatea stilistică. Spațiile comerciale dinspre vest au arhitectură variată, parțial rustică și parțial modernă, cu caracter căruia îi lipsește unitatea.

3.5. *Destinația clădirilor*

Din punct de vedere funcțional, în vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la N – parcare;
- la E – alimentație publică, plaja;
- la V – spații comerciale;
- la S – spații comerciale, unități de cazare, unități de alimentație publică.

Pe parcelă s-a menținut funcțiunea dominantă, de alimentație publică.

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

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 2111 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 loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă.

3.8. *Accidente de teren, adâncimea apei subterane*

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la vest la est de cca. 1,5%.

Datele geotehnice sunt detaliate în studiul geotehnic elaborat prin grija beneficiarului.

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 $a_g = 0.16$ g.

3.10. *Analiza fondului construit existent*

Terenul care face obiectul P.U.D. este construit. Clădirile existente au structuri definitive, din cadre de beton armat cu pereți de închidere și compartimentare din zidărie

portantă, aflate în general în stare medie, cu zone nefolosite care au suferit un nivel mediu de degradare.

3.11. Echiparea existentă

3.11.1. Alimentarea cu apă

Conform avizului R.A.J.A., pe amplasament nu există conducte de apă. Imobilul este, în prezent, alimentat cu apă printr-un bransament la rețeaua publică.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

Conform avizului R.A.J.A., pe amplasament nu există conducte de canalizare. În prezent, imobilul are asigurată preluarea apelor menajere de rețeaua de canalizare existentă în vecinătate.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea, amplasamentul propus nu afectează instalațiile societății. Pe teren există bransament la rețeaua din zonă.

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud, 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. , pe parcelă nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările propuse, dar ele există în apropiere.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul principal al P.U.D. de față este crearea oportunității de realizare a unor clădiri în consonanță cu cele de pe parcelele învecinate, într-un unitar, care să prezinte o imagine plăcută chiar dacă construcțiile din cadrul ansamblului de parcele ale fostului restaurant Estival se vor construi ulterior.

Funcțiunea propusă este cea de locuire la etajele 1-3 și alimentație publică la parter. Se respectă funcțiunile precizate în tabelul anexă la R.L.U. în vigoare. Acestea

nefiind exclusive este permisă și propunerea de spații comerciale la parter.

4.2. *Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, selectând din utilizările permise: structură de primire turistică și alimentație publică, având ca funcțiune asociată, comerțul.

Clădirea se va amplasa pe parcelă, în două variante:

a) în varianta executării supraetajării construcției existente. În acest caz se va menține ulitatea stilistică prin:

- utilizarea acelorași materiale de construire și aceleași cromatici
- utilizarea acelorași registre orizontale
- crearea unui volum monobloc, eventual cu curți interioare de lumină și ventilare

b) cu redistribuirea suprafeței construite spre limita dinspre aliniament ale parcelei (modificare a construcției existente sau construcție nouă pe parcelă liberă de construcții), construire în regim izolat și crearea unei curți interioare, cu funcțiune publică și aspect de grădină. În acest caz, unitatea stilistică se va menține prin:

- utilizarea acelorași materiale de construire și aceleași cromatici
- crearea unui aspect alveolar, mai apropiat de scara umană, care permite în același timp și individualizarea locală a construcțiilor de pe parcelele diferite, prin amenajări nedurabile diferite

4.3. *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Suprafața construită nu va depăși **1494 mp**. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor 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 **4222 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 compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)*

Se recomandă ca pe celelalte parcele componente ale ansamblului Estival:

- utilizarea acelorași materiale de construire și aceleași cromatici
- utilizarea aceleiași limbaj arhitectural
- utilizarea acelorași registre orizontale
- crearea unui aspect apropiat de scara umană, care permite în același timp și individualizarea locală a construcțiilor de pe parcelele diferite, prin amenajări nedurabile diferite
- construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi. Acestea pot fi firide, pergole, centrale tehnice, garaje, etc.

Accesuri:

- se va amenaja un acces carosabil dinspre parcare;
- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiunilor dispuse spre aliniament, spre aleile pietonale învecinate sau spre stradă.

Aleile carosabile prevăzute în incintă vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul autoutilitarelor.

Rh maxim stabilit este de P+3E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 17,0 metri, la care se pot adăuga subsoluri.

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

Parcelele din vecinătate dinspre vest 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.

Având în vedere faptul că parcelele au proprietari diferiți, se estimează că evoluția construirii se va face etapizat. Se vor alege soluții arhitecturale care să ofere un aspect plăcut din toate unghiurile de percepție, indiferent de stadiul construirii pe celelalte parcele din ansamblu: menținerea construcțiilor existente, amplasarea de construcții noi P+3E sau situații intermediare.

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.

În cazul în care pe parcelele învecinate există construcții noi P+3, deja executate, se vor prelua de la acestea registrele orizontale, materialele de finisaj, cromatica și stilul arhitectural.

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 necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural - mare, plajă, lac - prin deschiderea tuturor fațadelor către acesta. 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*

Conform certificatului de urbanism, parcela nu se află în zona protejată.

4.9. *Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării*

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta 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 turism, agrement, comerț și alimentație publică aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nu sunt prevăzute pe amplasament echipamente publice.

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. Pentru structuri de primire turistică și pentru construcții comerciale, inclusiv de alimentație publică, necesarul de spații verzi este de 50% din suprafața terenului. În cazul de față, suprafața minimă de spații verzi este de **1056 mp**.

Suprafața minimă pentru amenajări peisagere la sol pentru construcții noi va fi de minimum 20%, având în vedere că terenul aferent construcției existente nu a cuprins la momentul atribuirii și porțiunea de spațiu verde aferentă existentă.

În cazul în care se menține construcția existentă sau se intervine asupra ei pentru modernizare sau supraetajare, având în vedere că nu se poate asigura suficient spațiu verde la nivelul solului, suprafața de spațiu verde necesară se va asigura exclusiv pe terase și fațade. Terasa peste parter va fi circulabilă, amenajată cu spații verzi.

Numărul de arbori va fi de minimum unul la 100,0 mp de spațiu verde la sol. 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 jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, 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, verbenă), 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 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, inclusiv în curțile interioare, dacă este cazul. Excepție fac curțile de lumină și ventilare.

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, corespunzătoare variantelor de construire expuse la subcapitolul 4.2.:

- a) se mențin retragerile față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- b) clădirile se vor amplasa pe aliniament, lăsând în zona centrală a ansamblului o suprafață neconstruită de 617 mp. Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor respecta codul civil. La sol se va lăsa o trecere pentru public și autoutilitarele de intervenție, care va respecta dimensiunile prevăzute în normele tehnice specifice. Aceasta se va amplasa adiacent limitelor laterale, astfel încât axul acesteia să corespundă limitei de proprietate.

Regimul de înălțime = P+3E, înălțimea maximă la cornișă = 17 metri.

P.O.T. maxim = 70,77%.

C.U.T. maxim = 4,0 .

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 = 2111 mp

Suprafața construită maximă = 1494 mp

Suprafața desfășurată maximă = 8444 mp

Suprafața de spațiu verde = 1056 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, din punct de vedere funcțional. Construirea într-un ansamblu unitar pe parcelele care compun fostul restaurant Estival va crește valoarea ambientală a zonei.

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 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 a normelor specifice funcțiunilor propuse.

Branșamentele 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*

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării unui fundal mai potrivit, care va atenua imaginea negativă și va îmbunătăți silueta stațiunii privite dinspre mare.

Amplasarea în vecinătatea plajei, a Promenadei Mamaia și a zonei comerciale Cazino Mamaia favorizează dezvoltarea activităților de alimentație publică și comerciale.

6. Anexe

6.1. Tema - program

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici:

- se va realiza un ansamblu unitar de clădiri cu funcțiunea de **structură de primire turistică și alimentație publică**, având ca **funcțiune asociată comerțul**;
- 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;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

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

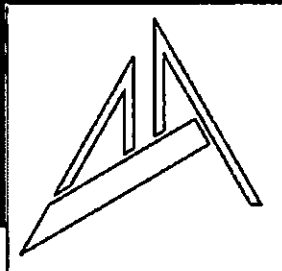
Nu este cazul, datorită detalierilor din partea desenată a P.U.D..

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





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

Parcela face parte din Zona C, UTR 2, pct. 29 din tabel – cazar, alimentație publică, cf. planșei de reglementări, zona C, din cadrul P.U.Z. Mamaia, aprobat cu HCL 121/24.05.2013. Prescripțiile stabilite prin P.U.Z. sunt preluate din certificatul de urbanism 1495 din 14.04.2020, eliberat de primăria municipiului Constanța.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- funcțiuni de turism, apartamente de vacanță,
- locuințe permanente individuale și colective,
- funcțiuni pentru alimentație publică, funcțiuni de comerț,
- funcțiuni sportive, funcțiuni de agrement, loisir,
- funcțiuni de cultură,
- servicii,
- funcțiuni de sănătate,
- funcțiuni legate de culte.

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;

P.U.D. -
reglementarea construirii pe parcela cu nr.cad. 227173

- organizări de evenimente în perioada sezonului estival;
- extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de regulament și tabelele anexate.

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

- în cazul parcelărilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o alta împărțire a mai multor loturi de teren învecinate, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite față de momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- mărimea minimă a parcelei construibile va fi conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de

specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective; în orice alte cazuri, clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase descoperite, locuri de parcare la sol;
- regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament;
- sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu **maxim 1,20 metri**,

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, **terasele, balcoanele sau bovindourile** vor păstra o **distanță minimă de 2 metri față de limitele laterale ale parcelei** (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o **înălțime minimă de 3,5 metri față de cota de călcare exterioară** din zona aliniamentului,

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

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

- regimul de construire în stațiunea Mamaia este de tip izolat;
- față de limitele laterale și posterioare ale proprietății, clădirile se pot amplasa cu respectarea Codului civil;

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

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite de normativelle în vigoare.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat 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

- autorizarea construcțiilor care prin destinație necesită locuri de parcare este permisă cu respectarea H.C.L. 113/2017, modificată cu H.C.L. 28/2018 și H.C.L. 5532/2018.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+3E, eventual cu subsoluri sau demisol.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului
- arhitectura clădirilor se va integra în caracterul general al zonei și se va raporta la cea a construcțiilor din complexul Estival, cu care se află în relație de covizibilitate
- după caz, se vor prelua de la construcțiile învecinate: registrele orizontale, ritmul golurilor pe fațadă, finisajele exterioare, cromatică fațadelor, stilul arhitectural
- dintre clădirile componente ansamblului care se va crea pe amplasamentul complexului Estival, maximum una va include o eventuală dominantă volumetrică
- modificările și intervențiile pe construcțiile existente se vor armoniza cu construcțiile învecinate
- nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public sau din zonele destinate publicului
- garajele și anexele nu se vor amplasa astfel încât să fie vizibile de pe promenadă; cele vizibile din celelalte circulații 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

**P.U.D. -
reglementarea construirii pe parcela cu nr.cad. 227173**

dispunerea vizibilă a cablurilor TV

- parcela va dispune de un spațiu interior sau o platformă de colectare selectivă a deșeurilor accesibilă dintr-o circulație publică.

ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 10% din suprafața terenului.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle orientate spre spațiul public se pot realiza numai cu gard viu, jardiniere (h max jardinieră = 30cm) sau plante în ghiveci
- pe limitele laterale și posterioare se recomandă lipsa împrejuririlor. În cazul necesității acestora se vor realiza din materiale suport pentru plante cățărătoare sau garduri vii

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 = 70,77%

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

- C.U.T. maxim = 4,0

Elaborat,

arh. Ignis Duvagi





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

all architectura

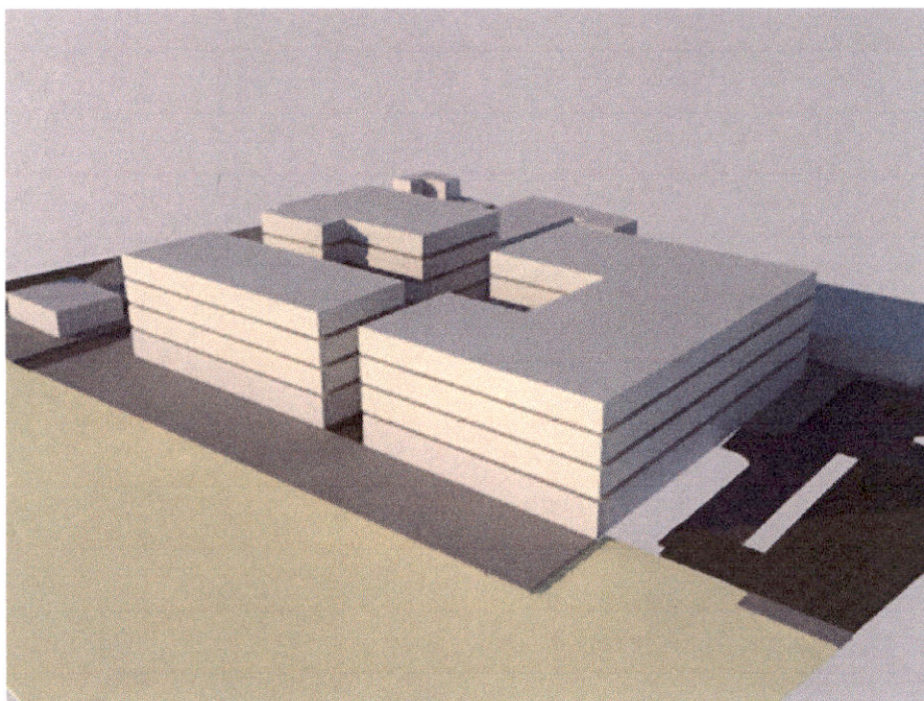
J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

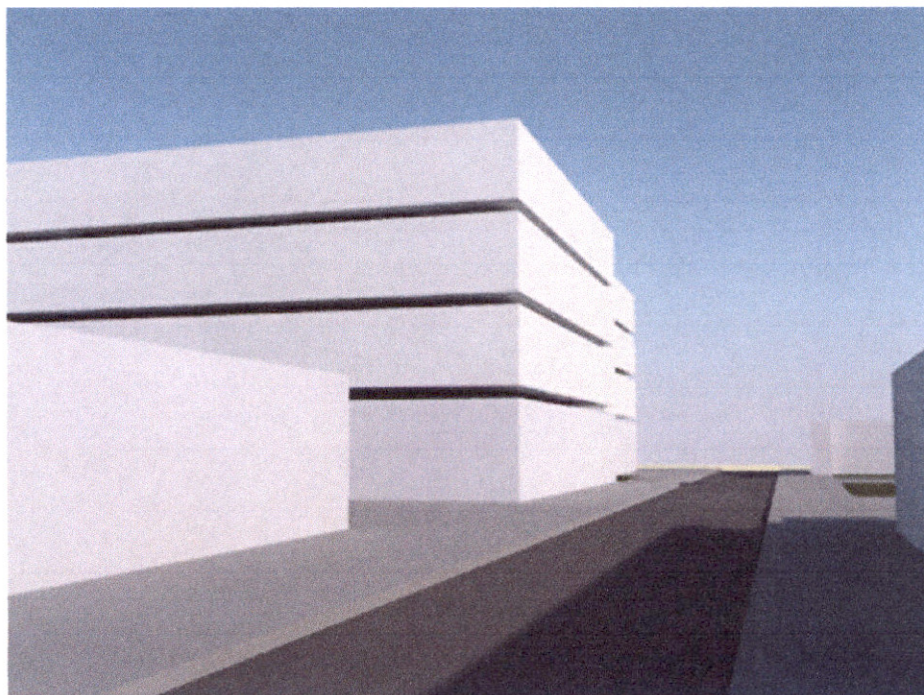
SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ

P.U.D. pentru reglementarea construirii pe parcela cu nr.cad. 227173

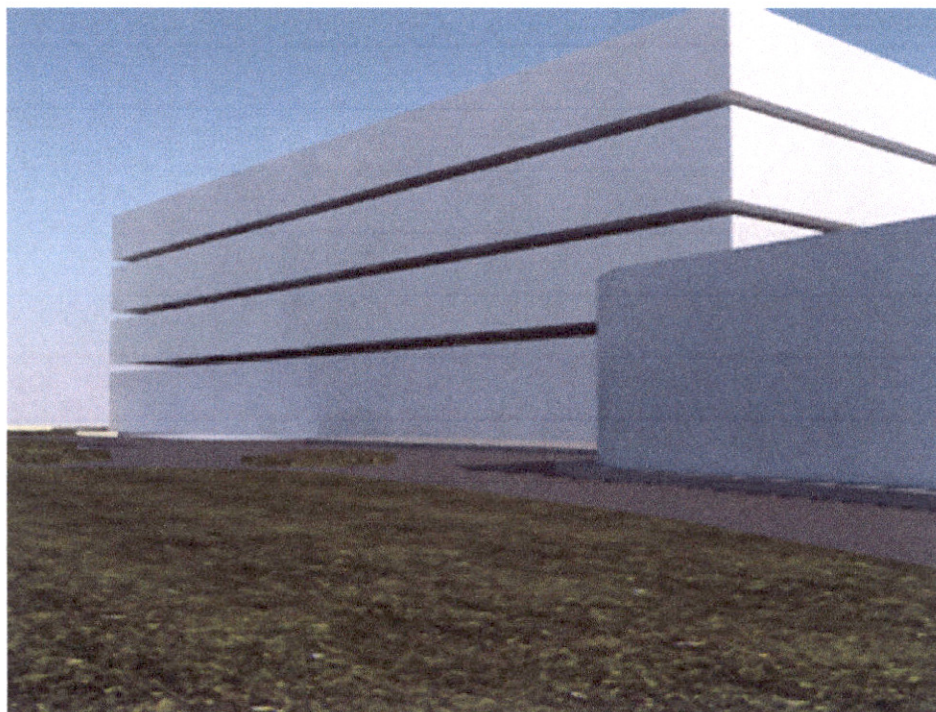
**VEDERE DE ANSAMBLU VOLUMETRIE GENERALĂ NOUĂ COMPLEX, DINSPRE
PLAJĂ**



VEDERE DE-A LUNGUL ALEII PIETONALE SUDICE A ANSAMBLULUI



VEDERE VOLUMETRIE GENERALĂ SPRE LATURA NORDICĂ, LOT 1



VEDERE VOLUMETRIE GENERALĂ PRIN ANSAMBLUL COMPLEXULUI SPRE MARE
– VOLUMETRIE GENERALĂ

