

MEMORIU JUSTIFICATIV

afere

ELABORARE PUD ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E
CU DESTINAȚIA HOTEL - APARTAMENT, REGLEMENTARE
LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES
AUTO ȘI PIETONAL



PROIECTANT:

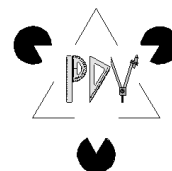
S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.

BENEFICIAR:

ANTONEVICI SERGHEI

DATA INTOCMIRII:

2020



CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date de identificare a documentatiei:

Denumirea lucrarii: **MEMORIUL JUSTIFICATIV, aferent ELABORARE PUD ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E CU DESTINAȚIA HOTEL - APARTAMENT, REGLEMENTARE LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL**

Amplasament: Statiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, jud. C-ta

Faza de proiectare: P.U.D.

Initiator / beneficiar: **ANTONEVICI SERGHEI**

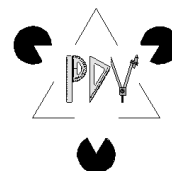
Proiectant general: **S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.**
C.U.I.: 28194012 ; Nr O.R.C.: J13/635/16.03.2011
Tel: 0761.835.335; Mail: avrejoiu@gmail.com
Intocmit: urb. Crudu Gheorghes

Nr. pr. / Data elaborarii: 03 / 2019

1.2. Obiectul P.U.D.:

In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3866 din 16.10.2018, eliberat de Primaria mun. Constanta, in scopul „**Construire imobil locuinte colective S+P+5-8E**” este solicitata intocmirea unei documentatii tip P.U.D. datorita „*necesitatii detalierii reglementarilor utbanistice aprobate prin HCL nr. 121/2013 referitoare la: accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, design-ul spatiilor publice, dupa caz, reglementari cuprinse in ilustrarea urbanistica, parte integranta din documentatia de urbanism*”.

Particularitatile prezentei documentatii P.U.D. tin in principal de modul de realizare a accesului carosabil si pietonal pe amplasament tinand cont de specificul loturilor invecinate si regimului juridic ale acestora.



CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN ZONA:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Terenul generator P.U.D. este situat in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, are o suprafata de **500.00mp**, identificat cu nr. cadastral 237404.

Regimul juridic: terenul generator P.U.D. se afla in proprietatea lui ANTONEVICI SERGHEI, conform contractului de vanzare autentificat cu nr. 2584/19.12.2017. Terenul prezinta cerinta de aprobare a unui PUD conform legii, pentru stabilirea conditionarilor urbanistice cu privire la retragerile laterale si posterioare fata de limita de proprietate, precum si modul de asigurare a locurilor de parcare auto necesare.

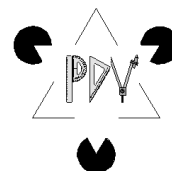
Regimul tehnic: destinatia terenului este stabilita prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – imobile P+5E-8E, conform planului de reglementari urbanistice.

Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- la Nord: vecin: IE: 211504 – imobil D+P+4E existent;
- la Sud: vecin: IE: 207289 – imobil D+P+5E existent;
- la Est: bulevardul Mamaia Nord – teren liber de constructii;
- la Vest: alee de acces – teren liber de constructii;

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:

Nu exista documentatii de urbanism care sunt in curs de elaborare concomitent cu prezentul PUD sau alte documentatii care sa impuna conditionari suplimentare.



CAPITOLUL 3. SITUATIA EXISTENTA:

Terenul generator P.U.D. este situat in intravilanul municipiului Constanta, statiunea Mamaia, b-dul Mamaia, nr. 501, are o suprafata de **500.00mp**, identificat cu nr. cadastral 237404. Terenul are o forma dreptunghiulara in plan, cu dimensiunile 23.12m x 21.58m.

Terenul generator PUD este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- la Nord: vecin: IE: 211504 – 8,50 m până la imobil D+P+4E – Vilă Turistică;
- la Sud: vecin: IE: 207289 – 4,50 m până la imobil D+P+5E existent Hotel;
- la Est: bulevardul Mamaia Nord – teren liber de constructii;
- la Vest: alee de acces – teren liber de construcții; 14,50 m până la imobil S+P+7E existent – Hotel Apartamente.

Pentru a putea prezenta in mod optim solutiile propuse pentru amenajarea terenului vizat, s-a ales o zona studiată mai mare, avand suprafata de **26 707.00mp**.

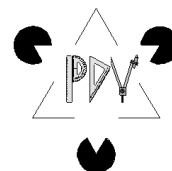
Accesul pe terenul generator PUD se face direct din aleea de acces situata pe latura de Vest a terenului, prin prezenta documentatie fiind propusa amenajarea unui acces si din bulevardul Mamaia, situat pe latura de Est. Pe celelalte laturi, terenul generator este inconjurat de terenuri ocupate de constructii existente, cu regim de inaltime D+P+4E, respectiv D+P+5E.

Zona studiată prezinta constructii existente, in principal cu functiune turistica si locuire colectiva D+P+4E...D+P+9E, in functie de diferitele PUZ-uri care au fost aprobate in zona. Constructiile existente au aspectul caracteristic constructiilor din zona mediteraneeana, respectiv aspect modern cu fatade la care predomina sticla si / sau culorile calde. Ele sunt realizate pe structuri de cadre de beton armat si se prezinta in stare buna, fiind intretinute in mod curent.

Terenul generator si zona studiată se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, iar strazile si aleile din zona studiată se afla in proprietatea publica a Consiliului Local Constanta.

Bilantul existent al suprafetelor din zona studiată este urmatorul:

Nr. Crt.	Funcțiune existenta teren	Suprafata teren [mp]
1.	Suprafata studiată, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 175.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp
6.	Constructii propuse	244.00 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100.00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45.00 mp



Conform studiilor geotehnice realizate anterior, zona generatoare este situată pe cordonul de nisip ce separă apele sărate ale mării de apele dulci ale lacului Siutghiol și cele ale Marii Negre. Nu există date stricte pentru această zonă privind calitatea factorului de mediu „sol”.

Pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 1.20m – 1.40m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Terenul din zona generatoare este relativ plan, cu declivități minore. Solul este de natură nisipoasă cu grad mediu de îndesire, este necoeziv și are o adâncime maximă de îngheț de 0.80m. Acest aspect are influențe importante asupra soluțiilor de fundare alese pentru noile structuri, care se caracterizează în principal prin măsuri suplimentare de îmbunătățire și consolidare a terenurilor de fundare: perne din piatra sparta, perne din loess, piloti, etc.

În zona studiată nu există accidente de teren, goluri subterane, alunecări sau prăbușiri care să pună în pericol stabilitatea viitoarelor construcții.

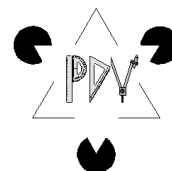
Din punct de vedere seismic, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- Conform Codului de proiectare seismică – Partea 1 „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ pentru seisme având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani și în zona cu perioadă de control (de colț) $T_c=0,7$ sec;
- Conform SR 111/1/93, în macrozona cu gradul „7₁” de intensitate seismică (grade MSK,) în care probabilitatea producerii unui seism de gradul 7 sau mai mare este de minim o dată la 50 de ani.

Corpul de apă subterană aferent zonei studiate este RODL05, conform clasificării apelor subterane din spațiul hidrografic Dobrogea. Acesta se întinde pe teritoriul Dobrogei centrale, aparține tipului poros-permeabil și prezintă mari variații cantitative și calitative, atât pe orizontală, cât și pe verticală. În zona studiată, pânza freatică se întâlnește la o adâncime de 1,20m – 1,40m și este formată din ape dulci, având sens de deplasare dinspre continent spre mare.

Conform avizelor obținute pentru lucrarea în cauză, echiparea edilitară a zonei studiate este următoarea:

- Linie electrică subterană (LES) pentru alimentarea stălpilor de iluminat public din zona – în lungul tuturor cailor de circulație publică din zona;
- Linie electrică aeriană și subterană pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din zona studiată – toate imobilele existente sunt bransate la rețeaua de alimentare cu energie electrică;
- Rețea de alimentare cu apă potabilă – Conducta principală de alimentare cu apă potabilă $\varnothing 400$ OI poziționată în lungul bulevardului Mamaia.



- Reteaua de canalizare menajera – in lungul bulevardului Mamaia este prezenta magistrala de canalizare menajera $\varnothing 250\text{mm}$ H=0.90m.
- Conducta de refulare ape uzate – pozitionata in lungul bulevardului Mamaia;
- Reteaua de gaze naturale – in lungul bulevardului Mamaia, conducta RP.
- Reteaua de telefonie si telecomunicatii – pozitionata in lungul bulevardului Mamaia, subteran, in spatiul verde existent.

REGIMUL TEHNIC:

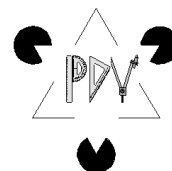
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate : conform planșă reglementări aferentă PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA D, UTR 23 : vilă turistică (care preia documentații aprobate anterior cu HCL nr. 285/2007).

- Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Siutghiol.

- 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; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise 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 prezentul regulament și tabele 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; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refoșabile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.

- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus



- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni) - in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii. Marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

-cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective

-in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

-regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

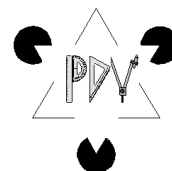
-sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului,

c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat. Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. - in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si



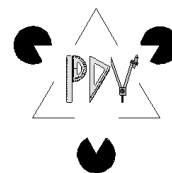
posteroare. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

- CIRCULATII SI ACCESE: Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentul General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

Accese pietonale - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste conform H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018. stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice . Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni,



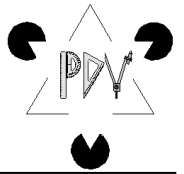
numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni in parte.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - P+5-8E conform planșă reglementări zona D. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înaltime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înaltime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a fatadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

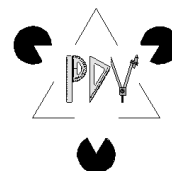


- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative . Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. - Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Se va respecta planul de reglementari aferent PUZ , privind spatiile verzi amenajate.

- IMPREJMUIRI - imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei.



Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 1,8 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

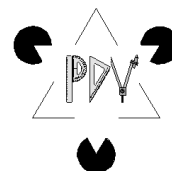
- Procentul de ocupare a terenului (POT): 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 4/UTR
- Suprafața terenului studiată prin PUD – 500 mp

CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI PROPUSE:

Prezenta documentație PUD își propune în principal să rezolve problema de realizare a accesului carosabil și pietonal pe amplasament ținând cont de specificul loturilor învecinate și regimului juridic ale acestora, respectând reglementările existente pe terenul generator PUD, stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – imobile P+5E-8E.

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor, raportate la categoriile de lucrări sunt:

- obiectivele noi solicitate prin tema program: pe terenul generator, beneficiarul dorește realizarea unui imobil S+P+8E cu funcțiunea de hotel-apartament, care se încadrează în reglementările existente pentru terenul vizat, fără să fie nevoie de modificări ale prevederilor documentației PUZ în vigoare.
- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor: imobilul propus are funcțiunea de hotel-apartament, cu regim de înălțime S+P+8E, cu poziționare pe teren în mod izolat. Imobilul propus se realizează fără etaje parțiale sau retrase pe înălțimea clădirii. Nu sunt necesare modificări suplimentare față de prevederile PUZ în vigoare, cu excepția reglementărilor acceselor propuse pe proprietate și a accesului auto din bulevardul Mamaia.
- Capacitatea, suprafața desfășurată: este propusă realizarea unui imobil S+P+8E cu S. Construită = 280.50mp, S. Desfășurată = 2000.00mp. Suprafața terenului proprietate privată = suprafața teren generator = 500.00mp.
- Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi: imobilul propus se va situa la aproximativ 6.50m față de cea mai apropiată construcție (imobilul D+P+5E existent pe latura de Sud a terenului) și la aprox. 9.50m față de imobilul existent D+P+4E pe latura din Nord. Restul terenurilor sunt ocupate de spații de circulație auto, respectiv alte imobile existente cu regimuri de înălțime variate, dar în principal peste 4 niveluri supraterane. Pe terenul generator PUD toate spațiile de parcare auto se vor amenaja la subsolul imobilului proiectat, conform HCL 113/27.04.2017. Accesul pentru utilajele destinate a incendiilor este asigurat pe cel puțin două laturi ale terenului generator.



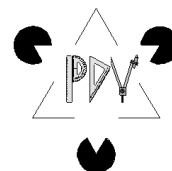
- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute: pentru constructia proiectata se va adopta un stil modernist al fatadelor proiectate, folosindu-se finisajele de culori sobre si sticla ca material principal, imobilul incadrandu-se in tipicul zonei, fiind in concordanta cu specificul imobilelor vecine.
- Principii de interventie asupra constructiilor existente: nu este cazul de interventii asupra unor constructii existente.
- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesele se vor realiza concomitent de pe doua laturi ale amplasamentului:

- a) de pe latura de Est a amplasamentului in urma amenajarii, cu acordul Consiliului Local Constanta si a Comisiei de Circulatie, a unui acces din bulevardul Mamaia. Accesul proiectat va avea 4.50m latime si va fi cu sens unic dinspre bulevardul Mamaia catre parcare auto situata la subsolul imobilului proiectat. Pentru realizarea acestui acces, in locul bulevardului Mamaia se vor desfiinta aprox. 3 locuri de parcare existente.
- b) de pe latura de Vest a terenului, prin realizarea unui acces auto de 4.50m latime, cu sens unic dinspre parcare subterana a imobilului, catre aleea de acces existente pe aceasta latura a terenului generator.

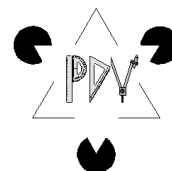
Toate spatiile de parcare auto necesare obiectivului de investitie se vor realiza in interiorul proprietatii proprii, la subsolul imobilului fiind estimat un necesar de: min. 10 locuri de parcare auto.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei: cadrul natural se va valorifica prin respectarea cu strictete a indicatorilor urbanistici maximi impusi prin documentatia PUZ aflata in vigoare pe terenul generator. Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta: nu este cazul, terenul generator nu face parte dintr-o zona existenta si nici nu se va constitui intr-o noua zona protejata.
- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz): la realizarea obiectivului de investitie se vor respecta cu strictete prevederile avizului de mediu si se va asigura colectarea selectiva a diferitelor tipuri de deseuri rezultate in urma lucrarilor de constructii. Colectarea selectiva va fi asigurata si pe toata durata functionarii imobilului. Se vor respecta prevederile



HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.

- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz): se propune realizarea unui acces auto din bulevardul Mamaia, conform planselor anexate.
- Solutii pentreu reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi: Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 cu privire la suprafatele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate.
- Profiluri transversale si lucrari necesare de sistematizare pe verticala: Relieful zonei este relativ plat si nu necesita lucrari de sistematizare verticala a terenului. Nu se vor realiza lucrari de constructii care sa afecteze scurgerea apelor pluviale sau care sa antreneze scurgerea accelerata a acestora catre parcelele vecine.
- Regimuri de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si utilizare a terenurilor): se respecta prevederile PUZ-ului aflat in vigoare pentru terenul generator PUD. Regimul maxim de inaltime admis pentru constructii este S+P+5E-8E. Imobilul propus va avea regimul de inaltime S+P+8E fara etaje partiale sau retrase. **POT-ul maxim** recomandat pentru teren este **40-70%**, iar **CUT-ul maxim este 4.00**, pentru imobilul propus, indicatorii urbanistici propusi fiind: **POT propus = 56.10% si CUT propus = 4.00**, incadrandu-se in reglementarile impuse. In zona se permite realizarea de imobile atat pe aliniamentul terenului cat si in regim retras de la aliniament. Imobilul propus se realizeaza retras de la aliniament cu 4.00m masurata la conturul parterului. Retragerile impuse fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei se vor face cu respectarea Codului Civil. **Proiectia la sol a etajelor imobilului proiectat se incadreaza atat in limitele zonei edificabile propuse prin PUD cat si in limitele terenului proprietate privata.**
- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri): imobilul proiectat se va racorda in mod obligatoriu la toate retelele edilitare existente in zona, respectiv: apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie. Toate caminele de bransare se vor realiza in interiorul proprietatii private si vor fi prevazute cu instalatii de masura a consumului. Toate retelele se vor realiza ingropat.



➤ **Bilantul teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):**

Bilantul existent al suprafetelor din zona studiata este urmatorul:

Nr. Crt.	Funcțiune existentă teren	Suprafața teren [mp]
1.	Suprafața studiată, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafața teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 675.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp

Bilantul propus al suprafetelor din zona studiata pentru situatia amenajarii parcarii pe latura de Nord:

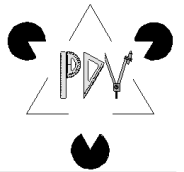
Nr. Crt.	Funcțiune existentă teren	Suprafața teren [mp]
1.	Suprafața studiată, din care:	26 707.00 mp
2.	Suprafața teren generator PUD	500.00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15 616.00 mp
4.	Spatii verzi existente	6 175.50 mp
5.	Constructii vecine existente	4 490.00 mp
6.	Constructii propuse	280.50 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100.00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45.00 mp

CAPITOLUL 5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE:

Prezenta documentatie PUD nu modifica in nici un fel reglementarile existente stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, ZONA D, UTR 23 – locuinte + turism P+5E-8E. In cadrul documentatiei au fost prezentate propunerile urbanistice si solutiile posibile pentru rezolvarea problemelor acceselor auto si pietonale pe amplasament si au fost stabilite retragerile zonei edificabile de la limitele laterale si posterioare ale terenului. De asemenea au fost detaliate modalitatile de respectare a tuturor prevederilor documentatiei PUZ in vigoare.

Prioritatile de interventie in vederea realizarii programului de dezvoltare urbanistica sunt urmatoarele:

- Avizarea prezentului PUD de catre Comisia Tehnica de Urbanism a Primariei Constanta;
- Impunerea prevederilor incluse in prezentul PUD si regulament la eliberarea noilor certificate de urbanism aferente zonei;

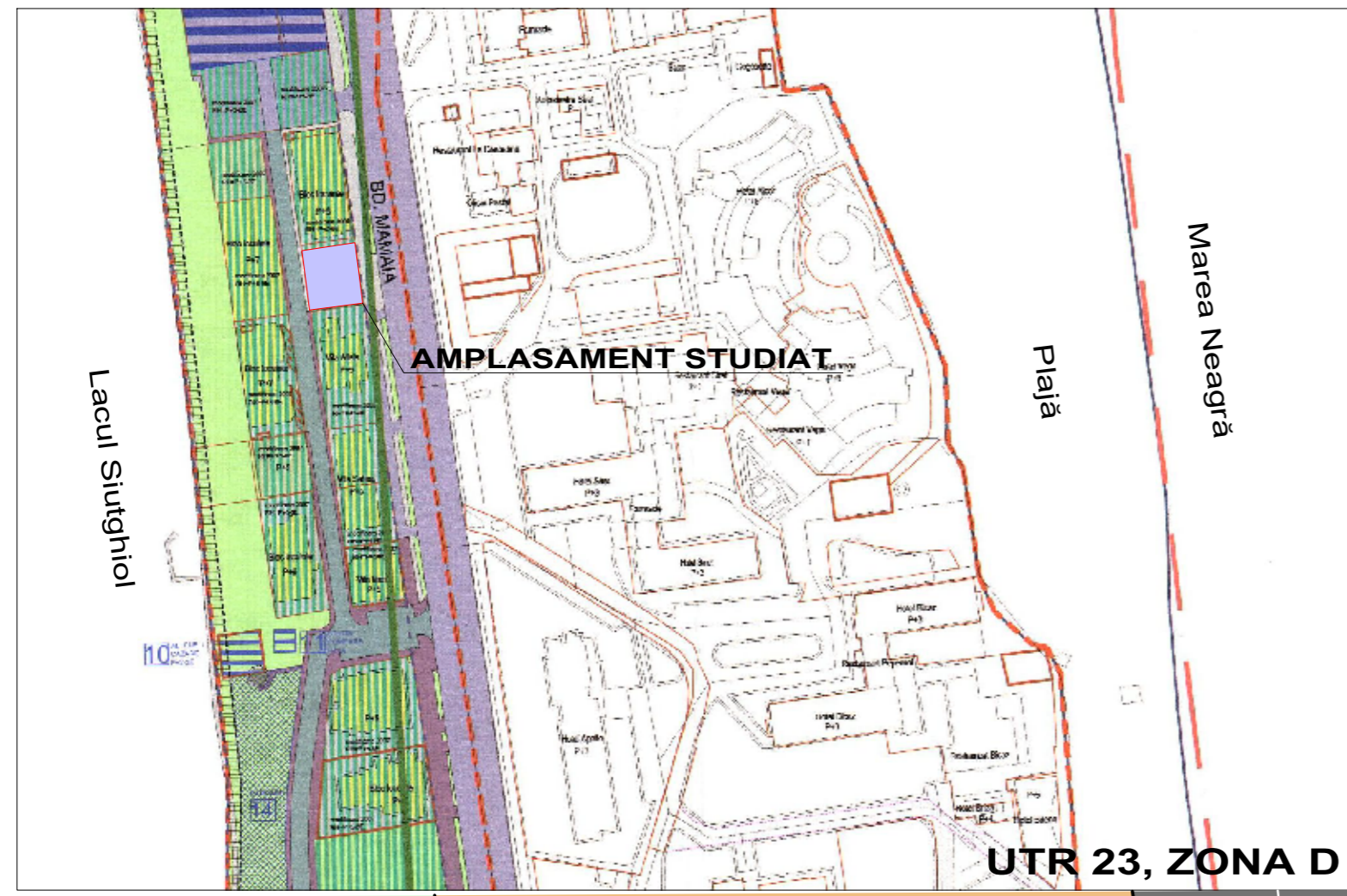


-
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare si de comunicatii ale zonei, astfel incât sa se asigure o dezvoltare uniforma;

In urma obtinerii Avizului Comisiei de Circulatie, proiectantul va determina solutia finala de amenajare a acceselor pe terenul generator PUD, fiind necesara corelarea cu posibilitatea de amenajare a unor parcare propuse / desfiintarea unor locuri de parcare existente.

Intocmit,
Arh.. Crudu Gheorghe

ÎNCADRARE ÎN PUZ



P.U.D.
 ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+7E CU DESTINAȚIE HOTEL - APARTAMENT, REGLEMENTARE LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL.
P3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE



PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
237404	500	Localitate: Constanța, Bdul Mamaia, Nr. 501, Lot 14
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
237404		CONSTANȚA

Sistem de proiecție: Stereografia 1978
 Sistem de referință: Marea Neagră 1975

Executant: STARPUAD ADVISOR S.R.L.
 Proiectant: Gabriela HANU

Clasa III

Prezentul document reprezintă valoarea înscrisă în procesul verbal de recepție în data 11-08-2019.

ING. TERESCU CRISTIAN

Bilant teritorial propus:

Nr. Crt.	Denumire funcțiune teren	Suprafata teren (mp)
1.	Suprafata studiata, din care:	26707,00 mp
2.	Suprafata teren generator PUD	500,00 mp
3.	Strazi, alei, trotuare existente	15616,00 mp
4.	Spatii verzi existente	6175,50 mp
5.	Constructii vecine existente	4490,00 mp
6.	Constructii propuse	280,50 mp
7.	Platforme de acces in subsol propuse	100,00 mp
8.	Acces auto proiectat din b-dul Mamaia	45,00 mp

Puncte limita proprietate
 Sistem de proiecție Stereo 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	312917.1920	789014.2310
2	312894.2550	789017.1290
3	312891.7000	788995.7000
4	312914.7380	788992.8260

S. teren = 500 mp

NOTĂ: Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121 din 24.05.2013 amplasamentul studiat face parte din UTR 23, zona D cu următoarele utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță; locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni de alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; amenajări turistice pe malul lacului Siutghiol.

LEGENDA:

Bilant teritorial admis conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013 - ZONA D - UTR 23

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚIALI ZONEI GENERATOARE:

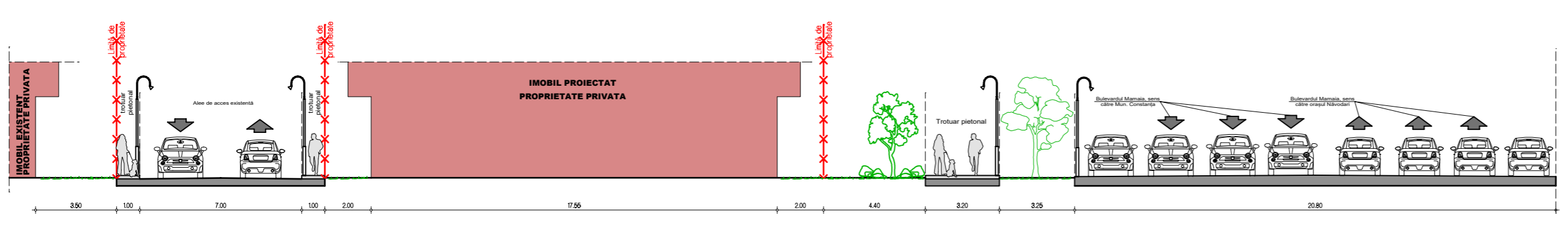
S. teren generator = 500,00 mp
 P.O.T. existent = 0,00 mp
 C.U.T. existent = 0,00;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI CONFORM RIU:

P.O.T. max. admis = 70%
 C.U.T. max. admis = 4,00
 Regim de înălțime max. = P+5-8E

BILANT SUPRAFETE	Valoare	Descriere
26 707,00 mp	-----	LIMITA ZONEI STUDIATE, din care:
500,00 mp	-----	LIMITA DE PROPRIETATE = TEREN GENERATOR PUD
15 616,00 mp	-----	STRAZI, ALEI, TROTUARE EXISTENTE
6 101,00 mp	-----	SPATII VERZI EXISTENTE
4 490,00 mp	-----	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
300,00 mp	-----	ZONĂ EDIFICABILĂ PROPUȘĂ
	-----	LIMITE CADASTRALE TERENURI EXISTENTE
	▶	ACCES AUTO PE PROPRIETATE
	▶	ACCES PIETONAL ÎN IMOBIL PROPUȘ
	-----	ALINIAMENT PROPUȘ

PROFIL CARACTERISTIC AL STRĂZILOR ȘI ALEILOR PIETONALE EXISTENTE / PROPUȘE
 Scara 1:500



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA titlu/nr./data
ADRO PROIECTARE S.R.L. C.U.I. 37384454 - Nr. O.R.C. J13/1096/13.04.2017 Str. Iacov Ștefănescu, Mamaia, Nr. 63, Et. 2, Constanța Tel.: 0770689673 Mail: adroproiectare@gmail.com				Beneficiar: ANTONEVICI SERGHEI Titlu proiect: ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+7E CU DESTINAȚIE HOTEL - APARTAMENT, REGLEMENTARE LIMITE LATERALE ȘI POSTERIOARE ȘI CREARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL. Mun. Constanța, Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 501 Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE
SEF PROIECT	NUME	SEMNTURA	Scara:	03/2019
PROIECTANT	ing. Crudu Gheorghe		1:200	Faza: P.U.D.
DESEINAT	ing. Terescu Cristian		Data: OCTOMBRIE 2020	Planșa nr. P.03

Înregistrare de autorizație în Execuție ADRO PROIECTARE S.R.L. Conform actului de autorizare în vederea realizării proiectului de amenajare a teritoriului urban și a construcțiilor în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare și cu Legea nr. 347/2004 privind procedurile de autorizare a activității de proiectare în domeniul construcțiilor, republicată, cu modificările ulterioare.