

REGLEMENTARI URBANISTICE

functionalitatea , amplasarea si conformarea constructiilor

Se propune restudierea celor doua subzone functionale :

SUBZONA PUBLICA - PARC cu functionare permanenta si SUBZONA STRAND cu functionare sezoniera ,si anume:

-Modernizarea subzonei Strand prin modificarea formei si a tipului bazinelor de inot : bazin mare pentru inot, bazin de relaxare echipat cu instalatii pentru masaj, bazin de agrement cu tobogane de apa, curent de apa si bazin pentru copii. Forma aleasa este inspirata din natura amintind de un lac cu o insula.

Suprafata totala a bazinelor cu apa =2029 mp

-Modernizarea platformei pentru plaja pentru care se propune ca material panouri de lemn reconstituit care se poate intretine si igieniza conform normelor sanitare.Se propune marirea numarului de dusuri exterioare care sa fie amplasate in sase locuri diferite.

Suprafata platforma pentru plaja=4979 mp

-Se propun cinci chioscuri din lemn.

Suprafata chioscuri propuse =168 mp.

-Construirea unui corp de intrare care sa cuprinda in aripa dinspre Strand garderoba , grupuri sanitare , dusuri , cabinet medical , cabina bilete si depozit mobilier agrement ,avand deasupra o terasa cu bar ,acoperita. In aripa dinspre Parc va fi alimentatie publica de tip fastfood , cofetarie cu terasa inspre parc. Intrarea in strand va fi marcata printr-un turn P+2 avand la etajul doi o terasa belvedere cu bar.

Suprafata construita corp intrare =1084 mp.

Suprafata desfasurata corp intrare = 1606 mp.

-Modernizarea subzonei Parc prin trasarea unei alei centrale care sa uneasca locul de joaca pentru copii cu zona de alimentatie publica si strand.Aceasta alee va avea locuri de stat cu bancute si un chiosc pentru fanfara.

Suprafata dale beton=1145mp.

Suprafata chiosc fanfara = 64 mp.

Suprafata zone verzi = 9439 mp.

-Se pastreaza zona de mese pentru picnic , propunandu-se schimbarea mobilierului.

-Se propune modernizarea chioscurilor existente.

Suprafata chioscuri existente modernizate = 100mp.

-Se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii mai mare decat cel existent.

Suprafata loc de joaca cu dale cauciucate = 309 mp.

Suprafata bazin cu nisip = 72mp.

-Vor fi doua accese in parc dinspre cele doua parcaje amenajate si un al treilea acces dinspre strand. In timpul sezonului cald strandul poate functiona marindu-si suprafata cu cea a parcului.

- **principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi** (distantele fata de constructiile existente , accese pietonale si auto , accese pentru utilajele de stingere a incendiilor ,) conform plansa A03

Distantele fata de vecinatati a constructiei propuse:

-17,5m fata de locuinta situata vizavi de intrarea in strand

- **integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

Nu se creeaza probleme de aliniament, insorire sau obturare a vizibilitatii in zona .

-**modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Atat accesese pietonale cat si cele auto se vor face din strada Francisca.

Se amenajeaza 104 locuri de parcare si circulatie pietonala perimetrala.

In piateta din fata intrarii in strand se vor amplasa suporturi pentru biciclete.

- **conditii de instituire a regimului de zona protejata** si conditionari impuse de acesta

obiectul ce se va realiza va respecta reglementarile in vigoare privind distanta minima fata de eventualele retele edilitare si drumuri.

- **solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii** (dupa caz)
nu este cazul activitatea nepoluanta

- **solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi , imprejmuiri**

Se vor face plantatii in zona strandului cu arbusti rasinosi pentru protectie sonora si vizuala fata de vecinatati si umbrire .Pentru intretinerea mai usoara a bazinelor nu se vor planta arbusti cu frunze cazatoare.

In zona parcului se pastreaza vegetatia existenta si se propun plantatii cu arbusti rasinosi in jurul locului de joaca pentru copii , dealungul aleii pietonale si langa terasa spatiului de alimentatie publica.

Se propune imprejmuirea terenului si asigurarea a trei puncte de acces : doua pentru parc si unul pentru strand.

Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului de viata al populatiei ,conform avizului sanitar .

- **profiluri transversale caracteristice**

-Cladirea are asigurate accesele pietonale si carosabile din str. Francesca. Accesele pietonale vor fi asigurate prin trotuare existente si propuse.

Eventualele degradari de strazi si trotuare datorate executiei se vor remedia de catre investitor.

- **lucrari necesare de sistematizare verticala**

Pentru prelarea pantei terenului , se vor amenaja gradene in zona verde a strandului si un taluz cu zid de sprijin inspre parcare.

- **regimul de construire** (alinierea si inaltimea constructiilor ,)

aliniament obiectivul se va amplasa in perimetrul proprietatii cu respectarea prevederilor codului civil . si a prevederilor PUD -constructia nu va avea fatada paralela cu aliniamentul ,iar cel mai apropiat colt al cladirii fata de aliniament va fi la 1,00m.

inaltimea maxima a constructiei +7.50m de la cota 0.00 si +12.20 la turn

aspect exterior-volumetria,proportiile si tratarea fatadelor vor urmari imbunatatirea confortului vizual prin folosirea unor finisaje de calitate superioara.

- **asigurarea utilitatilor** (surse , retele , racorduri)

Constructiile propuse se vor alimenta cu energie electrica , apa , gaze naturale, canalizare din retelele existente.

Pentru asigurarea apei calde se vor folosi panouri solare amplasate in strand .

Remediarea eventualelor degradari ale retelelor stradale datorate executiei se vor suporta de catre investitor.

- **bilant teritorial** , in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENT- 445mp

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA -1530mp

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA -2053 mp

POT EXISTENT 1,92%

POT PROPUS 7%

CUT EXISTENT 0,019

CUT PROPUS 0,09

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

REGIMUL DE CONSTRUIRE - conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu ,a cerintelor din certificatul de urbanism ,cu respectarea conditiilor din avize .

AUTORIZAREA executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.