

# all arhitectura

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### I. DATE GENERALE

1. Proiect: **CONSTRUIRE IMOBIL CAZARE, ALIMENTATIE PUBLICA, COMERT, ACTIVITATI SPORTIVE SI DE AGREMENT, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER**
2. Amplasament: **Constanta, statiunea Mamaia, bd.Mamaia, teren tenis Caraiman, lot 1**
3. Vecinatati: nord – hotel Caraiman II, parcare;  
sud – alee, domeniu public, vestiar teren sport Ambassador;  
est – spatiu verde, domeniu public, bd.Mamaia;  
vest – terenuri tenis Caraiman, lot 2, lacul Siutghiol
4. Beneficiar: **INTER VIP s.r.l., Constanta**
5. Proiectant: **S.C. All Arhitectura S.R.L.**
6. Regim de inaltime propus: **(D+)P+4-5, partial cu mezanin**
7. Suprafata terenului din acte: **2728,00 mp**
8. Suprafata terenului din masuratori: **2728,00 mp**
9. Suprafata construita propunere = **1364 mp** P.O.T. = 50%
10. Suprafata desfășurată propunere = **5456 mp** C.U.T. = 2,0
11. Lungime imprejmuire = **241,05 m**

### II. OBIECTIV

Terenul pe care este amplasată construcția ce urmează a fi transformată este situat în Municipiul Constanța și este concesionat de s.c. INTER VIP s.r.l., fiind proprietatea privată a municipiului Constanța.

Pe amplasament se afla în prezent terenuri de sport. Accesul la acestea se face dinspre parcare aflată la nordul amplasamentului și dinspre parcare din est.

Documentația de urbanism în vigoare pentru zona este P.U.Z. actualizat prin H.C.L.M. 121/2013. Acesta încadrează terenul în UTR 24, delimitat de hotelul California, hotelul Caraiman, bd.Mamaia și lacul Siutghiol. Indicatorii urbanistici propuși pentru această zona sunt:

- regim de înaltime – conform plansei de reglementari – P+5-8, retrageri succesive
- P.O.T. = 40-70%, raportat la suprafața amplasamentului / lotului
- pentru C.U.T. = nu există reglementare precisă

Aceleși condiții sunt menționate în cadrul R.L.U. aferent P.U.Z., în tabelul de reglementari pentru zona D, din anexa 1.

Accesurile pietonal și carosabil se vor menține, asigurându-se locurile de parcare necesare în incintă.

Tema de proiectare propune dezvoltarea activității prezente prin construirea unui imobil cu funcțiuni complexe, cuprinzând cazare, alimentație publică, comerț, activități sportive și de agrement și servicii complementare care se vor desfășura ocupând maxim 50% din teren și se va dezvolta pe 4-5 niveluri, eventual cu succesive la etajele superioare. De asemenea, terenul va fi împrejmuit.

Din punct de vedere funcțional, imobilul va cuprinde:

- unități de cazare în camere și apartamente

- sala de conferinte / sedinte, zona de relaxare, zona de alimentatie publica
- receptie, vestiare, grupuri sanitare, dependinte si anexe gospodaresti
- cabine recuperare, cabinete medicale, masaj, prim-ajutor
- bazin de inot acoperit, piscina
- sala fitness, sala de gimnastica
- teren exterior de sport multifunctional, pista de alergare
- zona administrativa cu cca 4 birouri, oficiu si sala de protocol
- spatii de parcare pentru autoturisme si autocar
- spatii verzi

Construcțiile se vor realiza cu structuri metalice si din cadre de beton armat. Inchiderile exterioare se vor realiza din zidarie, placaje si panouri vitrate. La interior se vor folosi vopseluri lavabile, tapet, plăci ceramice și piatră naturală. Aspectul general al clădirii va ține cont de vecinătăți si de o tratare moderna a arhitecturii constructiilor. Se vor amenaja terase cu valoare ambientala pe care se vor extinde pe timpul verii functiunile interioare.

Imprejmuirea se va realiza in mod transparent, cu socluri joase sau cu garduri si ziduri vii. Aceasta se va face permițând accesuri carosabile și pietonale în incintă.

În partea vest si sud a terenului se vor amenaja terase descoperite si spatii verzi.

Pentru efectuarea lucrarilor de constructii se va amenaja organizarea de santier care va ocupa intreaga proprietate, fara sa afecteze domeniul public. Imprejmuirea O.S. se va realiza cu panouri metalice pe limita proprietatii. Daca e cazul, se va amplasa un container pentru administrarea santierului si depozitarea unor materiale de constructie. Alte materiale si utilaje se vor amplasa in incinta proprietatii. Accesul acestora in incinta se va realiza tot din parcare de la nordul amplasamentului, unde se afla in prezent.

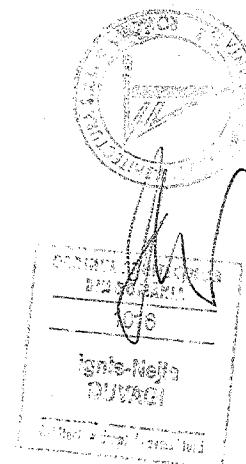
Categoria de importanta a constructiei va fi C – importanta normala.

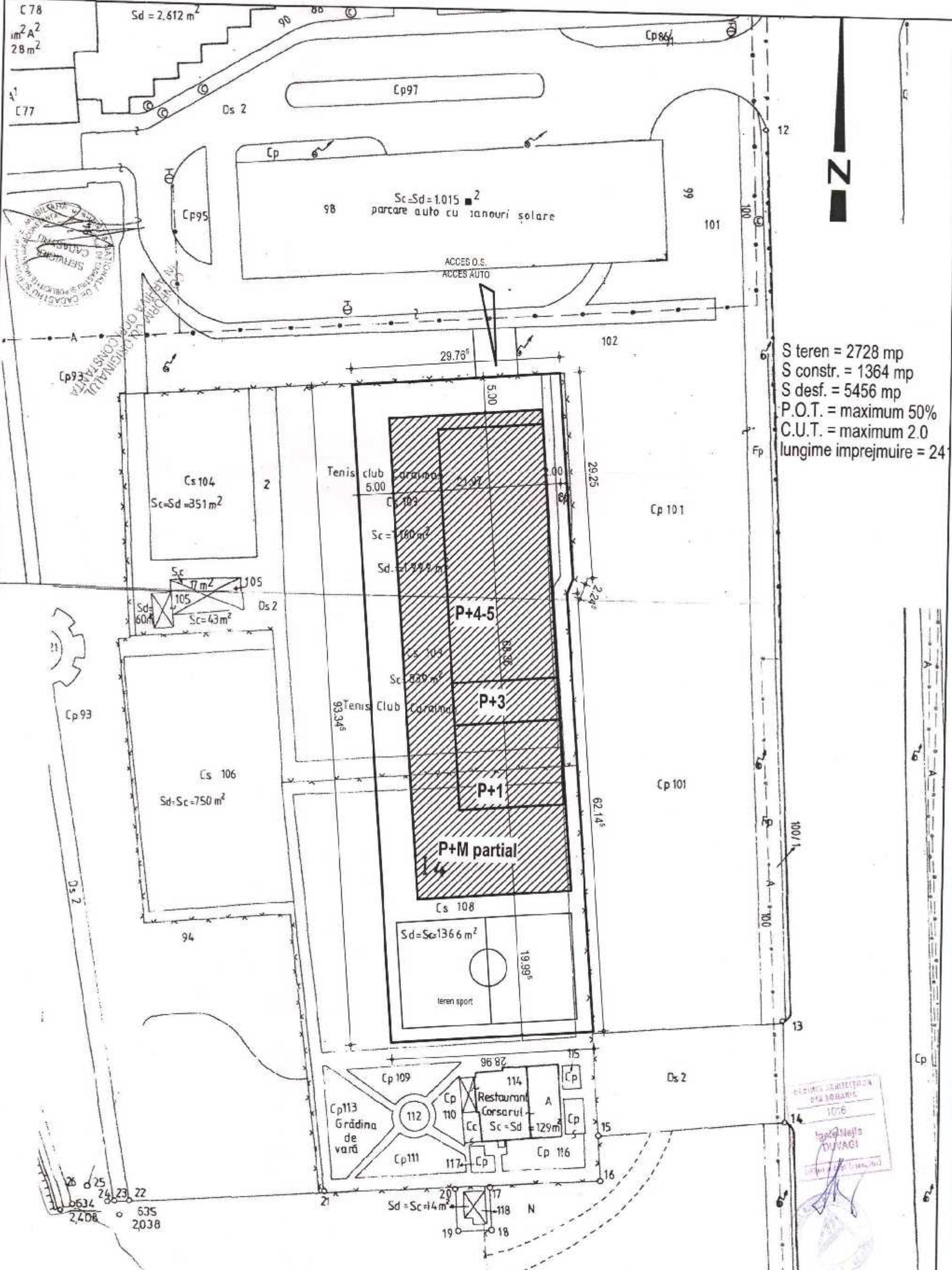
Clasa de importanta a constructiei va fi III.

**Prezenta documentatie a fost intocmita in scopul obtinerii certificatului de urbanism pentru:**

1. construirea unui imobil pentru cazare, alimentatie publica, comert, activitati sportive si de agrement, imprejmuire si organizare de santier
2. daca este cazul, P.U.D. pentru clarificarea amplasarii obiectivului pe teren.

Intocmit,  
 arh. Ignis Duvagi





S teren = 2728 mp  
 S constr. = 1364 mp  
 S desf. = 5456 mp  
 P.O.T. = maximum 50%  
 C.U.T. = maximum 2.0  
 lungime imprejmuire = 24

BUREAU ARHITECTURA  
 PIA BOBARIU  
 1076  
 Ignis Neftis  
 DUVAGI  
 (Signature and Stamp)

636  
 1405

<b>all architectura</b> <small>nr. inregistrat 10/2008/2002 tel. 0042 241 690 oca        cad. str. 23-14336750 ofi. arhitectural        Linii 09A 900532 Corobanta www.docdocsig.ro</small>		FAZA	Gradul de rezistenta la foc I-II
		Phase	Clasa de importanta III
<b>C.U.</b>		Categoria de importanta C - importanta normala	
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	BENEFICIAR Purchaser	INTER VIP s.r.l. DATA 8-VIII 2017
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	PROIECT Project	CONSTRUIRE MOBIL CAZARE ALIMENTARE PUBLICA, COMERCI, ACTIVITATI SPORTIVE SI DE AGREMENT, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER NR. PR. Project nr. 2017
PROIECTAT Designer	arh. SEBASTIAN IONESCU	AMPLASAMENT Site	CONSTANTA STATRUINA MAMAIA TEREN TENIS CARAIMAN LOT 1 SCARA Scale 1/500
<small>Orto blok, macazari, distributie pecheze si orozane in scopul pentru fas. acvizi proprietarii        The document is the property of S.C. ALL ARCHITECTURA S.R.L.        Any use, reproduction, distribution, publication, or other action without the owner's consent</small>		TITLUL PLANSEI Plan description:	PLAN DE SITUATIE PROPUNERE PRELIMINARA NR. PL. Plan No. A0