

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării : **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”**

Amplasamentul zonei studiate: Jud. Constanta, mun. Mangalia, sos. Constantei, nr. 88

Beneficiar: **SC FIVE HOLDING SA**

Proiectant general : S.C. DESIGN PROIECT STUDIO S.R.L.

Data elaborării : OCTOMBRIE 2016

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitari ale temei program

Scopul prezentei documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”** este acela de a stabili compozitii coerente de dezvoltare din punct de vedere urbanistic.

Obiectul PUZ se constituie intr-un studiu ce consta in analiza situatiei existente, potentialul de dezvoltare urbanistic a zonei si propuneri de organizare functionala, volumetrica si tehnica a zonei, urmarindu-se totodata introducerea intregii suprafete studiate in intravilan si reglementarea unui resort turistic.

Ca faza premergatoare proiectului de investitie, PUZ-ului, prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii DTAC (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementarile aprobate.

In conformitate cu Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, art. 32 (1) privind modificarea si completarea Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul studiat este

„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”

necesar intocmirea unui PUZ (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz de initiere aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Mangalia.

Terenul este proprietate privata. Beneficiarul lucrarii este SC FIVE HOLDING SA, cu sediul in Jud. Constanta, mun. Constanta, str. Ion Roata, nr. 3, tel. 0723 250 409.

Prin documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”** se urmareste:

- valorificarea potentialului uman, natural si economic;
- valorificarea resurselor existente;
- necesarul de locuri de parcare se va realiza in interiorul parcelei, prin parcare la nivelul solului;
- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile și pietonale, realizarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone ale localitatii;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Prin documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”** se va stabili:

- teritoriul care trebuie sa fie reglementat prin PUZ;
- stabilirea de functiuni si reglementari specifice;
- echiparea cu utilitati a zonei;
- relationarea functionala cu localitatea, studierea traficului in zona.

Terenul este inclus in documentatia de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL - U.T.R. – O6 Rozelor”.

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de vest, din sos. Constantei (DN 39). In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza si se va mai propune unul nou, pentru a prelua circulatia in si din incinta.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 1. PUG si RLU al Municipiului Mangalia;
 2. Certificat de Urbanism nr. 840 din 16.12.2016;
 3. Avizul de initiere nr. 68478 din 10.01.2017;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

1. Studiu de insorire;

- Lista legilor din domeniul urbanismului
 1. Legea nr. 350 din 2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 2. Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
 3. Codul civil.
- Lista legilor din domeniul constructiilor
 1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
 2. Legea nr. 184/2011 (republicata si actualizata) privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1.1. Evolutia zonei

Mangalia, in primul rand un municipiul si apoi o statiune turistica este situata pe malul vestic al Marii Negre, in sud-estul litoralului romanesc. Construita pe ruinele Cetatii Callatis, infiintata de colonisti greci era considerata unul dintre cele mai importante porturi Dobrogene, alaturi de Constanta si Varna.

Dezvoltarea municipiului: dupa intrarea Dobrogei sub dominatie otomana, zona a deczut, insa isi recastiga stralucirea dupa 1878, atunci cand orasul incepe sa se dezvolte. In 1930 Mangalia devine statiune balneoclimaterica iar dupa 1990, autoritatile au demarat ample proiecte pentru dezvoltarea turismului cultural.

Mangalia este un oras in continua dezvoltare care in ultimii ani si-a insusit cu succes atributul de statiune balneoclimaterica. Izvoarele mezotermale sulfuroase din Mangalia sunt valorificate in bazele de tratament cu rezultate recunoscute.

Plaja orasului este acoperita cu un nisip fin si se intinde intre Saturn si digul nord al Portului. Latimea cea mai mare o atinge in centru, unde se ajunge la 120m. Faleza care margineste plaja este folosita ca zona de promenada iar de-a lungul acesteia se afla mai multe magazine, restaurante si terase. Zona studiata nu a suferit transformari substantiale in ceea ce priveste constructiile deoarece sunt lotizari si functiuni stricte.

Pentru sustinerea promovarii ofertei turistice si cresterea cicutatiei turistice pe litoralul Marii Negre, a fost elaborat „Masterplanul pentru dezvoltarea Turismului National 2007-2026”, de catre o echipa de experti ai Organizatiei Mondiale a Turismului, impreuna cu omologii din Romania, in numele Guvernului Romaniei.

2.2. Incadrarea in localitate

Municipiul Mangalia este situat la aproximativ 45 de km sud de Constanta si la 11 km nord fata de punctul de frontiera cu Bulgaria.

Amplasamentul studiat se afla in zona U.T.R. – O6 Rozelor.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- la Nord – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL
- la Est – ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC
- la Sud – STR. ROZELOR
- la Vest – STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de vest, din sos. Constantei (DN 39).

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul costei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa, pe distante remarcabile. Acestea cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, max. 10-20cm.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii getehnice, riscuri naturale: terenul studiat apartine platformei Dobrogea de Sud, cuprinsa intre masivul Dobrogei Centrale (de care este separata prin falia Capidava-Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre si frontier cu Bulgaria. Fundamentul este reprezentat de calcare sarmatice. Depozite mai noi, de varsta cuaternara apar deasupra calcarelor si sunt reprezentate prin argile diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-rosate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prafoase, etc.)

Consideratiuni hidrolagice: Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare-Marea Neagra, lacuri subterane si Marea Neagra.

Zonarea seismica: Conform codului de proiectare P100/2006, pentru zona analizata caracteristicile geofizice sunt: coeficient de seismicitate $ag=0.16g$, conform figurii din Codul de proiectare seismic - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ai acceleratiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure avand intervalul de recurenta $IMR=100$ ani. Perioada de colt $T_c=0.7$ sec, conform zonarii Romaniei in termeni de control (colt), T_c a spectrului de raspuns.

Conditii climatice: Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geofizice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticicloul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticicloul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si seceta. Influenta Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase si prin primaveri tarzii si secetoase. Vantul predominant este cel cate bate in directia N-NE, caracterizandu-se printr-o unitate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

Regimul precipitatiilor: regiunea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploii torentiale. Volumul precipitatiilor anuale: 3-400mm/an.

Clima Podisului Dobrogea de Sud: regiunea aflata in studiu sufera vara de influenta maselor de aer anticiclopian din Azore si cele mediteraneene cu aer tropical nord-african, ce duc la seceta, cer senin si temperaturi ridicate. Iarna anticiclopul Siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scaderi mari de temperaturi, crivatul fiind vantul dominant. Temperatura medie este de 11.4-11.8°C.

Pentru amplasamentul studiat factorul clima este reprezentat prin urmatorului aspect:

- caracter continental pronuntat
- ariditate accentuata
- caracter torential al precipitatiilor
- directia vantului: N-NE cu umiditate redusa vara, iar iarna cu viscole si geruri
- adancimea de inghet: cf STAS 6054/77 = -0.80m
- nu exista conditii de alunecare a terenului

Clima municipiului Mangalia este temperat continentala, cu influente maritime. In zona litorala, temperatura de iarna coboara cateodata sub 0°C. Minima absoluta a fost inregistrata in 1942, cand temperatura a ajuns la -25°.2C. Temperatura max. absoluta este de 36°C.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviale, navale, aeriene.

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviale, navale, aeriene – pe teritoriul judetului Constanta functioneaza doua aeroporturi Aeroportul International „Mihail Kogalniceanu” si Aeroportul Tuzla. Gara din Mangalia este a doua cea mai impotanta de pe litoralul romanesc al Marii Negre. Aceasta gara este tranzitata in perioada estivala de un numar mare de trenuri de toate categoriile.

Portul turistic Mangalia este cel mai modern port romanesc destinat navelor turistice de dimensiuni mici care navigheaza de-a lungul litoralului Marii Negre. Portul a fost amenajat in perioada 2006-2008 cu finantare europeana si locala.

Din portul turistic Mangalia se pot efectua calatoriile in statiunile romanesti: Vama Veche, 1 Mai, Limanu, Venus, Jupiter, Neptun, Mamaia dar si peste granita, in statiuni si orase straine cu iesire la Marea Neagra: Istanbul, Varna, Odesa.

Din punct de vedere al accesului pietonal, zona este deservita in prezent de drumuri existente pavate cu o latime de aproximativ 3m.

Zona este delimitata de sos Constantei (DN39), de pe care se face accesul, cu un prospect de 2 benzi pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Categoria de folosinta a terenului studiat: curti – constructii.

Relationari intre functiuni

Zona este destinata functiunilor dominante: locuire, industrie locala si servire turistica.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Situatia existenta in teren se incadreaza in indicatorii urbanistici prevazuti in PUG-ul municipiului Mangalia.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Constructiile sunt in stare satisfacatoare si de aceea este nevoie de reabilitare si modernizare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:

Beneficiarii din zona au incheiat un contract cu un serviciu de ridicare si neutralizare a gunoierului.

Asigurarea cu spatii verzi:

In starea actuala exista spatii verzi amenajate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

In studiile geotehnice nu au reiesit alte riscuri naturale in afara de seism.

2.6. Echiparea edilitara:

Alimentare cu apa

Municipiul Mangalia si statiunile aflate la nord de aceasta se alimenteaza cu apa din sistemul Sud Litoral.

Sursele existente in zona municipiului sunt: Pecineaga, Dulcesti, Tatlageac, Neptun, Albesti, Vartop, Cotu Vaii. Dintre acestea, primele trei surse alimenteaza in principal statiunile turistice.

Apa captata din subeteran, prin puturi forate, este de calitate buna (STAS 1342/91) iar inainte de distributia la consumatori se face doar o clorinare.

Canalizare menajera

Canalizarea Municipiului Mangalia precum si a statiunilor turistice, aflate la nord de acesta este dezvoltata in sistem divizor.

Apele uzate menajere, prin intermediul unor retele colectoare sunt concentrate in bazinele unor statii de pompare, de unde prin intermediul unor conducte de refulare si colectoare principale, ajung la statia de epurare a Municipiului Mangalia.

Canalizare pluviala

Apele pluviale, prin intermediul gurilor de scurgere si receptorilor pluviali sunt colectate si dirijate catre colectoarele principale, cu descarcare in emisar Marea Neagra sau in lacurile artificiale (Venus-Neptun).

Telefonizare

Liniile de telefoane sunt amplasate pe traseele de strazi propuse in canale ingropate.

Alimentarea cu caldura si producerea apei calde menajere

Se realizeaza prin instalatii individuale cu utilizarea combustibililor gazosi sau lichizi.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAR (nr. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse in planurile de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

In acest moment pe terenul studiat se afla 3 imobile cu regim de inaltime P cu functiunea de industrie locala si depozitare (C1-fabrica de paine – 2 310.00mp; C3-anexa-162.00mp si C5=rampa-75mp).

Beneficiarul doreste realizarea unui imobil nou avand regimul de inaltime P+2E si Hmax=13m dar si supraetajarea cu un etaj a imobilului C1 existent pe teren.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

- a) aceasta etapa de realizare si de aprobare a PUZ nu presupune activitati directe in perimetrul propus, ci doar initiative legislative si documentatii de aprobare, care nu exercita niciun impact direct asupra zonei. Totusi, odata aprobat PUZ-ul, in cazul implementarii prevederilor acestuia, vor avea loc o serie de modificari in vederea amenajarii zonei;
- b) in zona analizata, nu au fost specii de flora si fauna de interes comunitar;
- c) nu va avea loc o fragmentare a habitatelor, activitatile desfasurate vor fi aceleasi ca si pana in prezent si completate de alte activitati din aceeasi sfera sau care au directa legatura cu acestea.
- d) nu vor avea loc schimbari in densitatea populatiilor, un eventual deranj asupra speciilor de fauna;
- e) riscuri antropice nu exista deoarece constructiile nou propuse vor respecta legislatia in vigoare.

Zona nu are probleme de alunecari de teren sau inundatii, iar functiunile existente nu genereaza noxe.

2.8. Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei; conform legislatiei in vigoare pe langa faptul ca a fost publicat in ziarul local, s-a afisat atat la sediul beneficiarului cat si la sediul primariei localitatii un plan de reglementari urbanistice cu toate datele proiectului ce se va derula. In timpul afisarii si pana la intocmirea prezentului memoriu nu s-a inregistrat nicio reclamatie a vreunei persoane fizice sau juridice care sa se opuna desfasurarii lucrarilor ce se propun. Prin documentatia de PUG reiese ca aceasta zona poate fi integrata usor in planurile de dezvoltare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu sunt realizate studii de fundamentare pe aceasta tema.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Potrivit documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General, imobilul este situat in U.T.R. – O6 Rozelor.

- Functiuni dominante: locuire, industrie locala si servire turistica;
- Regimul de inaltime: P+4E;
- Aprecieri asupra fondului construit existent: structura urbanistica construita, realizata pe baza de proiect de urbanism;

- Se propun schimbari de functiune – zona 1 (pe terenul beneficiarului – comert si servicii
- INDICATORI URBANISTICI GENERALI ZONA 1
 - POT maxim = 50% (POT minim = 40%)
 - CUT maxim = 1,14 (CUT minim = 0,34)
 - REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E (H max = 13m)

- Volumele vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.
- Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperisuri, placari cu marmura la socluri si alte ornamente ce contravin arhitecturii locale.
- Amplasament fata de Soseaua Constantei (DN39) – V – se mentine aliniamentul existent: 21.70m;
- Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – 3m de la limita laterala E si 3m de la limita laterala S;
- Distanța minima fata de limita anterioara a parcelei - 10m de la limita din N;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se fac modificari la solutia actuala si se recomanda pastrarea caracterului de zona verde.

3.4. Modernizarea circulatiei

„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”

- **Accesul** la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de vest, din sos. Constantei (DN 39). In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza si se va mai propune unul nou, pentru a prelua circulatia in si din incinta. In interiorul parcelei vor fi prevazute accese pietonale si carosabile, parcaje, zone verzi de protectie, in conformitate cu normele si standardele in vigoare.
- **Organizarea circulatiei feroviare** – dupa caz (constructii specifice si instalatii necesare circulatiei, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri de parcare – garare, etc.) – nu este cazul;
- **Organizarea circulatiei aeriene** – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc.) – nu este cazul.
- **Transportul în comun** Transport în comun este asigurat de trasee aflate in vecinătatea zonei studiate, trasee aflate pe soseaua Constantei.
- **Parcaje și garaje** Parcarile se vor amenaja conform plansei propunere, aceasta prevazand parcare pe terenul studiat ce vor deservi functiunea comert si servicii
- **Intersecții** În cadrul zonei studiate nu exista intersecții
- **Semaforizări** In zona nu exista semaforizari cu semnale luminoase.
- **Organizarea circulației pietonale** Străzile existente sunt prevăzute cu trotuare de lățimi corespunzătoare în funcție de categoria străzii. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 – 94 la cerințe persoanelor cu disabilitati.
- **Sistematizare verticală** Diferențele de nivel din perimetrul zonei studiate, sunt nesemnificative, astfel încât nu implică mișcări importante de terasamente, iar declivitățile sunt mult sub cele maxime admisibile. Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri și lucrări care să asigure: declivități acceptabile pentru accese locale la construcții; scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare; realizarea unor volumetrii de construcții echilibrate; asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc. rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.5. Zonificarea functionala -Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Indicii urbanistici de control se stabilesc pe fiecare subzona functionala in parte:

Bilant teritorial

Zone functionale	Existent				Propus			
	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total
Comert si depozitare	2 547.00	2 547.00	38.40*	0.38*	3 877.50	8 848.50	50	1.14
Alei pietonale si carosabile	0.00	0.00	0	0	2 326.50	450.00	30	0.3
Spatii plantate, sport agrement	0.00	0.00	0	0	1 551.00	300.00	20	0.2
Total intravilan					7 755.00		100	

*Anterior desfiintarii corpurilor C2 si C4

ZONA 1

Procentul de ocupare a terenului existent: P.O.T. exist. 38.40%

Coeficientul de utilizare a terenului existent: C.U.T. exist. 0.38

REGIM MAXIM DE INALTIME = P

H max. PROPUS = 8M

Procentul de ocupare minim a terenului propus: P.O.T. prop. 40%

Coeficientul de utilizare minim a terenului propus: C.U.T. prop. 0.34

Procentul de ocupare maxim a terenului propus: P.O.T. prop. 50%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus: C.U.T. prop. 1.14

REGIM MAXIM DE INALTIME = P+2E

H max. PROPUS = 13M

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate sunt urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru obiectivele propuse – realizare imobil P+E cu spatii pentru comert si servicii;
- integrarea corespunzatoare a elementelor propuse;
- asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
- zone verzi.

3.6. Descrierea sumara a proiectului

Zona 1 – Locuire, comert si servicii

Terenul unde se doreste a se realiza investitia este in suprafata de 7 755mp si are suprafata construita Sc.=2 457.00mp (C1-fabrica de paine – 2 310.00mp; C3-anexa-162.00mp si C5=rampa-75mp), POT existent=38.40% (anterior desfiintarii corpurilor C2 si C4) si CUT existent=0.38 (anterior desfiintarii corpurilor C2 si C4). Acesta este proprietatea privata conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 542 din 20.04.2016, emis de N.P. Mantu Laura.

„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”

In aceasta zona se doreste construirea unui imobil cu destinatia de comert, servicii, cu regim de inaltime P+2E, Hmax=13m dar si supraetajarea cu un etaj a imobilului C1 existent pe teren.

Imobilele vor beneficia de parcare si accese auto pentru client, angajati si aprovizionare - calculate conform normelor.

Sistemul de construire

Volumele vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa.

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperisuri, placari cu marmura la socluri si alte ornamente ce contravin arhitecturii locale.

Aliniamente

Amplasament fata de Soseaua Constantei (DN39) – V – se mentine aliniamentul existent: 21.70m;

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – 3m de la limita laterala E si 3m de la limita laterala S;

Distanta minima fata de limita anterioara a parcelei - 10m de la limita din N.

3.7. Modul de asigurare a utilitatilor:

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransarea la reseaua existenta in zona.

Canalizarea

Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate in reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua electrica existenta in vecinatate, prin prelungirea acesteia dar si prin surse de energie verde. Bransarea la retea se va face pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului.

Asigurarea agentului termic:

Asigurarea cu agent termic se va realiza prin centrale termice.

Telecomunicatii

Se vor utiliza retelele de telefonie existente in zona.

Gospodărie comunală

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

3.8. Protectia mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):** modernizarile cladirilor existente vor indeplini toate conditiile de izolare termica, fonica si hidro, astfel incat consumul de energie sa fie unul cat mai mic rezultand o protejare a mediului inconjurator prin micșorarea cantitatilor de emisii in natura;

„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD – M.I.R.A. - DIRECTIA DE LOGISTICA si ROMANO TRADING SRL; LA EST: ROMANO TRADING SRL, UNIVERTIS SA, YBO SELIN SRL si DOMENIU PUBLIC; LA SUD: STR. ROZELOR; LA VEST: STR. SOSEAUA CONSTANTEI (DN 39)”

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;
- **Epurarea si preepurarea apelor uzate:** apele uzate vor fi conduse prin conducte PVC spre canalizarea orasului;
- **Depozitarea controlata a deseurilor:** deseurile se vor depozita selectiv pe platformele de gunoi existente;
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi:** nu este cazul;
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instruirea de zone protejate:** nu este cazul;
- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:** dupa obtinerea autorizatiei de construire pentru lucrarile propuse in prezentul PUZ, beneficiarul va reface zonele cu spatiu verde afectate iar arhitectii vor integra noile constructii astfel incat acestea sa se prezinte ca un tot unitar;

4. CONCLUZII: MASURI IN CONTINUARE

In concordanta cu codul metodologic pentru determinarea conditiilor de dezvoltare, noua documentatie a realizat propuneri si prevederi la nivelul zonei din cadrul municipiului Mangalia.

Au fost avute in vedere si preluate toate prevederile si propunerile din documentatiile urbanistice aprobate anterior.

Planul urbanistic zonal stabileste, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de inaltime, de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (CUT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracterul arhitectural al cladirilor, materiale admise.

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,
Arh. Oana Mirela Serbanescu

Arh. Alina Mihaela Tutun

Urb. Liviu Veluda