

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, AGREMENT
- **Amplasament:** Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Olimp, Complex Camping Olimp, Lot 1/1/2/2
- **Beneficiar:** ANDREI CRISTIAN si ANDREI ELIZABETA - MARIA - Jud. Constanta, mun. Mangalia,
- **Proiect numarul:** 142/2018
- **Proiectant:** S.C. DESIGN PROIECT STUDIO S.R.L.
mun. Mangalia, jud. Constanta

- **Forma de detinere a terenului:** terenul care a general PUZ-ul, identificat prin nr. Cadastral 111115, este situat in intravilanul municipiului Mangalia si este proprietatea privata a numitilor Andrei Cristian si Andrei Elizabeta – Maria conform actului de dezmembrare cu incheiere cu autentificare nr. 23/12.05.2018, emis de Biroul Individual Notarial Matei Iulia – Raluca, Mangalia, intabulata conform incheierii nr. 13516/2018 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia.
- **Forma de executie:** va fi de 2 ani de la obtinerea Autorizatiei de Construire

1.2. Obiectul P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Scopul prezentei documentatii **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, AGREMENT** 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.

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 - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

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

Terenul care a general PUZ-ul, identificat prin nr. Cadastral 111115, este situat in intravilanul municipiului Mangalia si este proprietatea privata a numitorilor Andrei Cristian si Andrei Elizabeta – Maria conform actului de dezmembrare cu incheiere cu autentificare nr. 23/12.05.2018, emis de Biroul Individual Notarial Matei Iulia – Raluca, Mangalia, intabulata conform incheierii nr. 13516/2018 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia.

Prin documentatii **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, AGREMENT** 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 cat si subterane;
- 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;

Prin documentatii **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, AGREMENT** se va stabili:

- 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, drumuri de incinta si accesul autospecialelor de interventie;
- 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.

Terenul este inregistrat la categoria de folosinta „curti-constructii”.

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza de pe laturile de vest, din strada Faleza Olimp iar pe latura de est la alee de promenada. In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza, 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. 478 din 06.09.2018;
 3. Avizul de oportunitate nr. R61916 din 12.09.2018;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
 1. Studiu geotehnic;

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

2. Studiu topografic.
- Lista legilor din domeniul urbanismului
 1. Legea nr. 350 din 2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 2. Hotararea nr. 525 republicata din 27.06.1996;
 3. Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru si planului urbanistic zonal aprobat prin ordinul nr. 176/N/16.08.2000
 4. Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
 5. Hotararea nr. 152 din 2013 a Consiliului Judetean Constanta privind suprafetele minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori,plata decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;
 6. 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

2.1. 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

2.2. Incadrarea in localitate

Municipiul Mangalia este situat la limita de sud-est a tarii, la aproximativ 45 de km sud de Constanta si la 11 km nord fata de punctul de frontiera cu Bulgaria.

Arealul amplasamentului este situat la circa 12km nord de municipiul Mangalia, jud. Constanta, pe Strada Olimp, in statiunea Olimp.

Beneficiarul a solicitat si a primit Certificatul de Urbanism nr. 478 din 06.09.2018, emis de Primaria municipiului Mangalia.

Accesul in zona

Circulatia auto se desfasoara pe strada Faleza Olimp care se afla in vecinatatea terenului. In prezent terenul cu numarul cadastral 111115 este destinat constructiilor, este liber de sarcini, pe el existand doar spatiu verde.

Obiectivul de investitii va fi situat in municipiul Mangalia, statiunea Olimp intr-o zona ce apartine intravilanului, cu vecinatati construite. Acesta se invecineaza cu:

- la Nord – IE 110545
- la Est – alee de promenada
- la Sud – Lot 1/1/2/1
- la Vest – Strada Amfiteatru; IE 110937; IE109079

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de vest, din strada Faleza Olimp dar si din aleea de promenada, pe latura de est.

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-roscate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prafoase, etc.)

Consideratiuni hidrologice: 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 $a_g=0.16g$, conform figurii din Codul de proiectare seismic - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ai acceleratiei terenului

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

pentru proiectare ag pentru cutremure avand intervalul de recurenta IMR=100ani. Perioada de colt Tc=0.7sec, conform zonarii Romaniei in termeni de control (colt), Tc 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 care 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 ploi 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 continental, 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°C. 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

Din portul turistic Mangalia se pot efectua calatorii 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 betonate cu o latime de aproximativ 2m.

Terenul este delimitata la vest de strada Amfiteatru respectiv alee de promenada, de pe care se face accesul, cu un prospect de o banda pe sens. Latimea drumului este de 4m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Categoria de folosinta a terenului studiat: curti – constructii.

Relationari intre functiuni

UTR – S5 – Statiunea Olimp este definita ca zona mixta, cu functiuni turistice, in hoteluri si camping, locuinte de serviciu. Terenurile cuprinse in prezentul studiu nu sunt reglementate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Situatia existenta in teren se incadreaza in indicatorii urbanistici prevazuti in PUG-ul Municipiului Mangalia aprobat prin HCL nr. 33/2000, cu prelungirea nr. 205/2013.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit este alcatuit din structura functionala si volumetrica construita unitar, realizat pe baza de proiect de urbanism.

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

Statiunea este echipata tehnico – edilitar in mod corespunzator.

Asigurarea cu spatii verzi:

In starea actuala exista spatii verzi neamenajate.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

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**

Beneficiarul doreste construirea unor imobile, cu destinatia de hotel, alimentatia publica, agrement cu regim maxim de inaltime (2S-D)+P+1E-4E, H max. 20m.

- **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 propuse 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

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

localitatii un plan de reglementari urbanistice cu toate datele proiectului ce se va derula. In timpul afisarii si pana la intocmirea prezentului memoriul 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

Studiu geotehnic

Clima județului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența Mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticlonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticlonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secete. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase, ca și prin primăveri târzii și secetoase.

Vântul predominant este cel care bate în direcția N – NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (ianuarie) este pe cea mai mare întindere de - 1°C / - 2°C, dar în extremitatea sud-estică este pozitivă: acest areal este așadar cea mai călduroasă regiune iarna.

Temperatura medie în lunile iunie – august depășește 25°C.

Temperatura medie anuală este cuprinsă între valorile 11,4°C – 11,8°C.

Amplitudinea termică anuală este destul de diferențiată: 21 - 22°C în jumătatea maritimă a climatului litoral.

Regimul precipitațiilor Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale. Volumul precipitațiilor anuale sunt cuprinse între 3 – 400 mm/an.

Din punct de vedere al zonării teritoriului României, zona valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, localitatea Constanța, conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu ag = 0,20 g și perioada de control Tc=0,7 sec.

Adâncimea de îngheț pentru zona analizată, conform NP 112-2013 privind proiectarea fundațiilor de suprafață și conform STAS 6054/77 – zona teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț, se situează la – 0,80 m.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea Constanța, este de $q_b = 0,5$ kPa, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru localitatea Constanța, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 1,5$ KN/m², construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul cu nr. cadastral 111115 in suprafata de 4548.00mp, este cuprins in documentatia de urbanism Plan Urbanistic General, UTR – S5 – Statiunea Olimp documentatie aprobata prin HCL nr. 33/04.04.2000, cu prelungire valabilitate aprobata prin hotararea Consiliului Local Mangalia nr. 205/03.04.2013 faza PUG, cu urmatoarele reglementari:

UTR - S5 - statiunea Olimp

A - Descriere:

1-*Limite:* statiunea Neptun, limita Intravilanului, Marea Neagra

2-*Aprecieri asupra fondului construit existent:* fondul construit este alcatuit din structura functionala si volumetrica construita, unitara, realizata pe baza de proiect de urbanism

3-*Funciunea dominanta:* turism, in hoteluri si camping; alte functiuni: locuinte de serviciu, centru de productie agricola

4-*Regim de inaltime:* P+4÷10

5-*Disponibilitati de teren:* nu exista disponibilitati de teren

6-*Echipare edilitara:* statiunea este echipata tehnico-edilitar in mod corespunzator

B-Reglementari propuse

1-*Funciuni permise:* certificate de urbanism pentru: reparatii si lucrari de intretinere; amenajari interioare; amenajari de spatii de parcare; amenajari pentru ridicarea gradului de servire si confort turistic la constructiile existente

2-*Regim de inaltime (minim/maxim):* fara obiect

3-*Amplasamentele cladirilor fata de arterele de circulatie, aliniere:* fara obiect

4-*Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje):* fara obiect

5-*POT maxim:* fara obiect

6-*Zone cu UTR cu interdictii temporare sau definitive:* fara obiect

7-*Conditii speciale de interventie in zonele protejate:* fara obiect

8-*Alte situatii specifice:* fara obiect

ZONA 1: Z1

A. DESCRIERE

1. *LIMITE:*

Arealul amplasamentului este situat la circa 12km nord de municipiul Mangalia, jud. Constanta, pe Strada Olimp, in statiunea Olimp.

2. *APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT*

Terenul este liber de constructii.

3. *FUNCTIUNEA DOMINANTA*

Terenul este liber de constructii.

4. *REGIM DE INALTIME*

Terenul este liber de constructii.

5. *DISPONIBILATI DE TEREN*

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

Terenul este liber de constructii.

6. *ECHIPARE EDILITARA*

Statiunea este echipata tehnico-edililar in mod corespunzator.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

1. *UTILIZARI ADMISE*

Servicii financiar-bancare si de asigurari, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite), locuinte colective de vacanta, locuinte individuale.

2. *UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI*

Extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate; se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor; se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de minimum 10% din suprafata de teren.

3. *UTILIZARI INTERZISE*

Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesat; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitari material refolosibil; platforme de precolectare a deseurilor urbane; lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice; nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate ca fiind utilizari admise sau admise cu conditionari.

4. *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)*

Se vor rezolva terenuri pentru servicii publice, parcelate in module avand suprafata minima de 200mp si deschidere la strada de minimum 12m; in zonele construite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

- Cladiri sub 4 niveluri – suprafata minima 300mp, front minim la strada de 10m;
- Cladiri peste 4 niveluri - suprafata minima 500mp, front minim la strada de 12m.
- Regim de construire insiruit – front la strada de minim 8m
- Regim de construire cuplat – front la strada de minim 8-12m
- Regim de construire izolat – front la strada de minim 12m
- Parcela de colt – regimul de construire va fi dictat de frontul la strada

de rang superior

5. *ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE: - se mentine*

6. *AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT*

Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 3m.

*retragerile propuse se pot modifica conform codului civil cu volume sustinute si aprobate de autoritatile competente

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 3m.

8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa una fata de cealalta pe aceeasi parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic a celei mai inalte cladiri; in cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camera de zi, dormitoare) atunci distanta intre cladiri poate fi mai mica decat jumătate din inaltimea celei mai inalte, pana la minim 3m.

9. CIRCULATII SI ACCESE

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct fie prin intermediul unei strazi private. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate. Se va asigura in mod obligatoriu accesul autospecialelor se stingere a incendiilor la cel puțin doua fatade; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare; pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru accese, tersase, circulatii.

10. STATIONAREA AUTIVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice; locurile amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.

11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul minim de inaltime este de $(2S+D)+P-P+1E-4E$, respectiv $H_{maxim} = 20m$. Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inatimii maxime admise: inaltimea se calculeaza astfel: demisol 1.5m fata de trotuarul de garda, +3.10m pentru fiecare nivel (finit-finit), +1.10m pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4.50m (finit-finit); numarul de subsoluri nu se normeaza.

12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau ale constructiei de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3.50m intre cota terenului si intradosul placii.

13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se interzice realizarea de cladiri fara acorduri de apa, canalizare si energie electrica; se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

14. SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate. Pentru stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor se va consulta HCJC nr. 152/22.05.2013.

15. IMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inatimea maxima de 2m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata; gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2.0m si vor fi opace, se admite separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

viu, cu acordul vecinilor; spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

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

Coeficientul de utilizare minim a terenului propus: C.U.T. prop. 2.4

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

Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus: C.U.T. prop. 3.0

REGIM MAXIM DE INALTIME = (2S+D)+P+1E-4E;

H max. PROPUS = 20M

Suprafata zonei de studiu a PUZ: 72 255.00mp

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

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

Bilant teritorial parcela studziata

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
Turism, locuire, comert si servicii	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 1 819.20 Maxim 2 274.00	Minim 10 915.20 Maxim 13 644.00	Maxim 40 Maxim 50	Maxim 2.4 Maxim 3.0
Alei pietonale si carosabile	0.00	0.00	0.00	0.00	909.60	909.60	20	0.2
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	1 364.40	1 364.40	30	0.3
Total teren					4 548.00		100	

ZONA 1 – Z1: POT minim = 40% (maxim 50%); CUT minim = 2.4 (maxim = 3); Regim de inaltime maxim 2S-D+P+1E-4E(H max 20m).

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
Turism, locuire, comert si servicii	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 6 127.40 Maxim 7 659.26	Minim 36 764.40 Maxim 45 955.26	Maxim 40 Maxim 50	Maxim 2.4 Maxim 3.0
Alei pietonale	0.00	0.00	0.00	0.00	3 063.70	3 063.70	20	0.2

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

si carosabile								
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	4 595.55	4 595.55	30	0.3
Total teren					15 318.52		100	

ZONA 2 – Z2: POT minim = 40% (maxim 50%); CUT minim = 1.6 (maxim = 2); Regim de inaltime maxim 2S-D+P+1E-2E(H max 13m).

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
Turism, locuire, comert si servicii	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 5 503.60 Maxim 6 879.50	Minim 2 014.60 Maxim 27 518.20	Maxim 40 Maxim 50	Minim 1.6 Maxim 2.0
Alei pietonale si carosabile	0.00	0.00	0.00	0.00	2 751.80	2 751.80	20	0.2
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	4 127.70	4 127.70	30	0.3
Total teren					13 759.01		100	

ZONA 3 – Z3: POT minim = 40% (maxim 50%); CUT minim = 1.6 (maxim = 2); Regim de inaltime maxim 2S-D+P+1E-2E(H max 13m).

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
Turism, locuire, comert si servicii	8 687.10	77 850.64	34.28	3.00	Minim 10 134.34 Maxim 12 667.93	Minim 40 537.36 Maxim 50 671.72	Maxim 40 Maxim 50	Minim 1.6 Maxim 2.0
Alei pietonale si carosabile	0.00	0.00	0.00	0.00	5 067.17	5 067.17	20	0.2
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	7 600.76	7 600.76	30	0.3
Total teren					25 335.87		100	

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate sunt urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru obiectivele propuse – realizarea unor imobile cu destinatia de hoteluri;
- integrarea corespunzatoare a elementelor propuse;
- asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
- amenajarea numarului necesar de parcuri;
- amenajare spatii verzi la sol cu sisteme automate pentru irigat;
- spatii verzi amenajate pe acoperisurile constructiilor.

Utilitati

Alimentarea cu apă se va face prin intermediul unui bransament. Racordarea va fi executată din conductă de polietilenă de înaltă densitate dimensionată spre punctele de consum, funcție de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min -1.10 m adâncime.

Evacuarea apelor uzate

Ape uzate menajere –Pentru evacuarea acestor ape s-au prevăzut canalizări interne din tuburi PVC de 110 mm care conduc apele canalizarea existenta in zona.

Ape uzate tehnologice – de la activitatea de igienizare. Aceste ape au caracteristicile specifice apelor tehnologice uzate: coliformi fecali, încărcare organică, detergenți, suspensii solide etc. Pentru evacuarea acestor ape s-au prevăzut canalizări interne din tuburi PVC de 110 mm care conduc apele spre canalizare.

Ape pluviale –. Aceste ape sunt colectate de rigolele și direcționate spre spatiile verzi.

Energie electrica

Ferma va fi alimentată cu energie electrică din sursă convențională prin racord la rețeaua les 10kV din zonă.

Distribuția energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate și echipate cu întrerupător automat.

3.4. Protecția mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):** imobilele propuse 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;
- **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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU
REZIDENTIAL SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE,
AGREMENT**

- **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

lector. dr. urb. Liviu VELUDA