

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

CAP. I- DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTULUI DE INVESTITII

- **Denumirea lucrarii:** PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – ANSAMBLU RESORT TURISTIC
- **Amplasament:** Jud. Constanta, mun. Mangalia, teren intravilan VN 428
- **Beneficiar:** SC MERA RESORT SRL
Jud. Arges, oras Mioveni, str. Depozitelor, nr. 1A, camera 2, tel. 0768 678 395
- **Proiect numarul:** 167/2019
- **Proiectant:** S.C. DESIGN PROIECT STUDIO S.R.L.
Str. General Ion Dragalina, nr. 1, mun. Mangalia, jud. Constanta,
tel: 0747 339 266
- **Forma de detinere a terenului:** imobil-teren situat in intravilan, proprietatea SC MERA RESORT SRL, conform Contract de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 2801 din 03.12.2015 emis de Societatea Profesionala Notariala ETICA, Bucuresti, intabulata conform incheierii nr. 52989/2015 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 RESORT TURISTIC** 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 necesar intocmirea unui PUZ (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz de initiere aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Mangalia.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Terenul care a general PUZ-ul, identificat prin nr. Cadastral 100319, este situat in intravilanul municipiului Mangalia si este proprietatea SC MERA RESORT SRL, conform Contract de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 2801 din 03.12.2015 emis de Societatea Profesionala Notariala ETICA, Bucuresti, intabulata conform incheierii nr. 52989/2015 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia.

Prin documentatia **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – ANSAMBLU RESORT TURISTIC** se va stabili:

- valorificarea potentialului uman, natural si economic;
- valorificarea resurselor existente;
- necesarul de locuri de parcare se va realiza in interiorul parcelei, prin parcuri 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 „vie-Vn”, conform Actului de proprietate si Extrasului de Carte Funciara pentru informare.

Accesul principal la ansamblul turistic se va face de pe latura de nord, din drum de acces existent – drum de exploatare De427 ce debuseaza din platforma carosabila DN39, printr-o circulatie auto cu latime 7m. La capatul acesteia se prevede o parcare cu o capacitate de aproximativ 1000 locuri.

In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza, pentru a prelua circulatia in si din incinta.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar;
- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 1. PUG si RLU al Municipiului Mangalia;
 2. PUZ si RLU aprobat cu HCL nr. 233 din 2004;
 3. Certificat de Urbanism nr. 520 din 27.09.2018;
 4. Avizul de oportunitate nr. R68470 din 12.10.2018 privind elaborarea PUZ si RLU aferent ANSAMBLU RESORT TURISTIC;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
 1. Studiu geotehnic;
 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

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU RESORT TURISTIC

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,plate 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

Municipiul Mangalia este unul din cele doua municipii ale judetului Constanta, al treilea ca marime, dupa resedinta de judet, din punct de vedere al numarului populatiei, care reprezinta 5,61% din populatia totala a judetului si 7.99 % din populatia urbana a acestuia.

Ca suprafata, teritoriul administrativ al municipiului Mangalia reprezinta aproximativ 0,88 % din teritoriul judetean.

Municipiul Mangalia este situat la aproximativ 45 de kilometri sud de Constanta si la 11 kilometri nord de punctul de frontiera cu Bulgaria. Mangalia este un oras in continua dezvoltare, un oras curat si cochet, care in ultimele decenii si-a insusit cu succes atributul de statiune balneoclimaterica. Izvoarele mezotermale sulfuroase din Mangalia sunt valorificate in bazele de tratament cu rezultate recunoscute in ameliorarea bolilor sistemului osos si in tratamentele recuperatorii. Fiind in primul rand un municipiul si apoi o statiune, Mangalia le ofera turistilor oportunitati diverse de petrecere a timpului liber: plaja, vizite la muzee, monumente si cetati care prezinta istoria locurilor, distractii acvatice, spectacole, festivaluri si evenimente culturale.

Mangalia de astazi este situata pe ruinele vestitei cetati Callatis. Infiintata in secolul al VI-lea i.Hr. de colonistii greci in locul unei asezari getice, Cetatea Callatis a fost la acea vreme una dintre coloniile elene in floritoare. Incepand cu secolul al XI-lea, cetatea capata numele de „Pangalia” si era considerata unul dintre cele mai importante porturi Dobrogene, alaturi de Constanta si Varna. Odata cu intrarea Dobrogei sub dominatie otomana, zona a deczut, in sa isi recastiga stralucirea dupa 1878, atunci cand orasul incepe sa se dezvolte. In 1930 Mangalia a devenit statiune balneoclimaterica.

Localități vecine

Limanu/ 2 Mai – E87 (9.00 km)

Saturn – E87 (5.00 km)

Neptun – E87/DN39 (8.3 km)

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Climatul maritim

Pe litoral, caracteristică principală a acestei zone a Mării Negre, atmosfera prezintă o stabilitate termică, acest lucru fiind asigurat de prezența mării. Temperatura medie în lunile iunie-august depășește 25°C. Precipitațiile sunt reduse, sub 400 mm/an. În timpul verii, durata de strălucire a soarelui atinge 10-12 ore/zi. Nebulozitatea este redusă. Vânturile dominante bat din direcția Nord-Est iar brizele de mare și de uscat răcoresc vara aerul. Apa mării are o mineralizare de 15,5 g/l, în timpul verii atinge o temperatură de 25-26°C. Bioclimatul marin este bogat în aerosoli salini și în radiații solare ce au un efect excitant asupra organismului. Indicații terapeutic: hipotiroidism, limfatism, anemii secundare, rahitism, decalcifieri, unele afecțiuni reumatismale. Pe malul mării sunt condiții ideale pentru: aerohelioterapie și talasoterapie.

Relief, flora, fauna:

Relieful litoralului românesc este determinat de interacțiunea morfologică a Podișului Dobrogei cu Marea Neagră. De-a lungul coastei marine trecerea între podiș și platforma marină se face lin, pe o pantă ușoară cu numeroase plaje, cu acces facil în apă pe distanțe remarcabile. Aceasta, cât și faptul că Marea Neagră este lipsită de curenți litorali, plante sau pești periculoși o fac ideală pentru băi în mare și sporturi nautice. Marea este nesemnificativă (10-20 cm) factor care se adaugă atuurilor litoralului nostru în comparație cu alte locuri celebre din lume.

Marea Neagră nu se poate spune că este foarte bogată în fauna piscicolă, dar pescarii amatori pot găsi satisfacție la diferitele specii ca chefalul, stavridul, labanul, rechin și la cunoscutul guvide (existent numai în Marea Neagră). În Marea Neagră există o specie de rechin (câinele de mare) care este inofensiv pentru oameni și nu se apropie niciodată de țărm, dar care este o delicatessă pe mesele restaurantelor. Amintim și de calcan care este bogăția națională a acestor ape, frecventate îndelung de braconierii din România, Bulgaria și Turcia.

O salbă de lacuri marchează litoralul: Techirghiol, Tatlageac, Neptun, Belona, Siutghiol, Corbu, Sinoie, Năvodari, Tașaul.

Câteva monumente naturale interesante de vizitat sunt peșterile de la Cheile Dobrogei și de la Limanu (5km de 2 Mai) bogate în fauna cuaternară și mari colonii de lilieci, dunele maritime de la Agigea cu o rezervație floristică și faunistică și pădurea Hagieni (15 km de Mangalia) rezervație floristică și faunistică unică în Dobrogea – locul favorit pentru picnicuri a localnicilor din Mangalia.

2.2. Incadrarea in localitate

Municipiul Mangalia este situat la limita de sud-est a țării, la aproximativ 45 de km sud de Constanta și la 11 km nord față de punctul de frontieră cu Bulgaria.

Amplasamentul studiat se afla în zona UTR 4 - ACTIVITATI – VEST, în partea de nord a municipiului Mangalia, la intersecția dintre platforma carosabilă DN39 cu stațiunea Neptun.

Beneficiarul a solicitat și a primit Certificatul de Urbanism nr. 520 din 27.09.2018, emis de Primaria Municipiului Mangalia.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Accesul in zona

Circulatia auto se desfasoara pe DN 39 respectiv De427 care se afla in vecinatatea terenului. In prezent terenul cu numarul cadastral 100319 este destinat constructiilor, este liber de sarcini, pe el existand doar spatiu verde.

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

- la Nord – drum de exploatare De 427
- la Est – drum de exploatare De 433
- la Sud – drum de exploatare De 429
- la Vest – drum de exploatare De 425

Accesul principal la ansamblul turistic se va face de pe latura de nord, din drum de acces existent – drum de exploatare De427 ce debuseaza din platforma carosabila DN39, printr-o circulatie auto cu latime 7m.

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 pentru proiectare a_g 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 anticlonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticlonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si seceta. Influenta Marii Negre se resimt prin

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU RESORT TURISTIC

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 urmatorul 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 importanta 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 de exploatare cu o latime de aproximativ 5-7m.

Accesul principal la ansamblul turistic se va face de pe latura de nord, din drum de acces existent – drum de exploatare De427 ce debuseaza din platforma carosabila DN39, printr-o circulatie auto cu latime 7m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Categoria de folosinta a terenului studiat: intravilan - vie.

Relationari intre functiuni

UTR 4 – ACTIVITATI VEST este definita ca zona pentru activitati de productie, servicii, depozitare, intretinere, reparatii. Terenurile cu numerele cadastrale 110341, 110340, 101604, 105313 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 si in PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 28/04.04.2016.

Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul.

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

Terenurile sunt echipate 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 subteran, prin puturi forate, este de calitate buna (STAS 1342/91) iar inainte de distributie 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU RESORT TURISTIC

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 infiintare unui ansamblu resort turistic, constructii, instalatii si amenajari aferente precum si crearea unor parcuri acvatice si de distractii.

- **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 aceeaasi 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 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 PUZ 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 – zonarea 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 $q_b = 0,5 \text{ kPa}$, 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 $s_k = 1,5 \text{ KN/m}^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC**

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenurile din zona studiată sunt cuprinse în documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal – Extinderea și diversificarea ofertei turistice și de agrement – stațiuni Mangalia pentru UTR – 4 – ACTIVITĂȚI VEST, documentație aprobată prin HCL nr. 233/2004, cu următoarele reglementări propuse:

Delimitare UTR:

- la est: DN39
- la nord – limita teritoriului administrativ cu comuna 23 August
- limita sudică a incintei: „Sediul Fruvileg”
- la vest: limita intravilanului propus (450m vest cu DN39)

Funcțiuni permise:

Pentru activități de producție, servicii, depozitare, întreținere, reparații;

Regim de înălțime:

Conform necesităților tehnologice;

Amplasamentul clădirilor în lot, față de arterele de circulație, aliniere:

Conform necesităților tehnologice.

Primul rând de construcții spre sosea va fi retras la minim 25m de marginea DN 39.

POT maxim:

60%. Se include în calculul POT și platforme tehnologice, suprafețe pentru parcare.

Interdicții temporare sau definitive:

Se interzice eliberarea de autorizații de construire până la elaborarea unui PUD pentru toată zona UTR;

Se interzice construirea în zona liniilor electrice aeriene de înaltă tensiune și a stației de transformare pe distanța de 50m de la proiecția pe verticală a liniei situate la marginea culoarului de linii și de la limita stației. Acest spațiu va fi amenajat ca spațiu verde.

Condiționari legate de circulație și de echiparea tehnico-edilitară:

Se vor rezerva terenurile necesare tramei stradale propuse cu ampriza (distanța între garduri) de 13m.

Se va rezerva terenul pentru spațiu verde de separate față de DN 39, care reprezintă totodată și rezerva pentru eventuala lățire a DN39.

Alte reguli și prescripții:

Spațiile libere din incinte vor fi bogat plantate cu vegetație înaltă pentru a se înscrie în peisajul dominant adiacent și pentru realizarea unui microclimat optim.

Includerea în intravilan este justificată de deficitul de teren pentru activități și oferta de teren pentru investitori.

Pentru toate activitățile propuse se va solicita avizul autorităților de protecție a mediului.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

1. Situatia actuala:

Societatea comerciala MERA RESORT detine pe teritoriul UAT Mangalia opt imobile situate in intravilan, despartite de drumuri de exploatare. Imobilele au urmatoarele numere cadastrale si nr. de carte funciara 100319, 100318, 110341, 110338, 110339, 110340, 101604 si 105312.

Toate detaliile privind situatia actuala sunt detaliate in tabelul urmator:

Imobil NC/CF	Extras CF/data	Parcela	S din CF (mp)	S din Eterra (mp)
100319	20919/26.07.2018	V428	49400	49401.28
100318	20920/26.07.2018	V434	48300	48301.99
110341	20916/26.07.2018	V430	46300	46300.31
110338	20917/26.07.2018	Vn436	47600	47600.15
110340	20915/26.07.2018	Vn432	59300	59300.2
110339	20918/26.07.2018	Vn446	54200	54200.17
101604	28503/10.10.2018	Vn442	31000	30999.56
105312	28502/10.10.2018	Vn444/1	2400	2400.25
		Total	338500	338503.91

2. Situatia viitoare:

Pentru a putea sa isi administreze in conditii optime suprafata de 338500 mp(33,85 ha) pe care o detine in cele opt imobile, beneficiarul va trebui sa o alipeasca.

Pentru aceasta vor trebui cadastrate drumurile de exploatare dintre cele opt imobile si SC MERA RESORT SRL sa faca un schimb de teren cu orasul Mangalia.

Suprafata de teren ce o reprezinta drumurile de exploatare si care va face obiectul schimbului de teren rezulta din tabelul urmator:

Situatie drumuri exploatare			S din Eterra (mp)
DE429			1218.498
DE431			826.246
DE435			1465.445
DE440			3268.27
DE433			3330.498
DE441			2935.48
	Total suprafata DE		13044.437

Situaia viitoare rezultata in urma efectuarii schimbului de teren este evidentiata in tabelul urmator:

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Imobil	Extras CF/data	Parcela	S din CF	S din Eterra
NC/CF			(mp)	(mp)
-	Imobil ALIPIT	-	338500	338503.91

Terenul care se cedeaza este teren categoria de folosinta VIE format din suprafata de 2400 mp a imobilului cu numar cadastral 105312 si 11478 mp din imobilul cu numar cadastral 110339.

$$2400 \text{ mp} + 11478 \text{ mp} = 13878 \text{ mp}$$

Diferenta de 834 mp rezultata in plus se datoreaza alinierii capetelor parcelelor.

ZONE PROPUSE

ZONA SERVICII - IS

IS 1 – subzona serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime si functiuni complementare

A. DESCRIERE

1. *LIMITE:*

Arealul amplasamentului este situat in partea de vest a zonei studiate.

APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT

Terenul este liber de constructii.

2. *FUNCTIUNEA DOMINANTA*

Terenul este liber de constructii.

3. *REGIM DE INALTIME*

Terenul este liber de constructii.

4. *DISPONIBILATI DE TEREN*

Terenul este liber de constructii.

5. *ECHIPARE EDILITARA*

Terenul nu este echipat edilitar.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

1. *UTILIZARI ADMISE*

Ansamblu hotelier cu functiuni complementare (comert, SPA-fitness, masaj, cosmetica, frizerie, sauna; agrement, alimentatie publica, Casino); filiară bancară, mediateca, centru de conferinte, congrese, expositie

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*

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

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 gospodarie comunala, parcelate in module avand suprafata minima de 400mp;

5. **ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE**

Cladirile se vor amplasa retrase de la strada privata propusa cu minim 5m.

6. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5m.

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

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 5m.

8. **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Cladirile se vor amplasa una fata de cealalta pe aceeaasi 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 jumatate 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 putin doua fatade; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile 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.

Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

10. **STATIONAREA AUTIVEHICULELOR**

Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice; locurile amenajate la sol 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+1E-18E, respectiv Hmaxim = 70m. 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**

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

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. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul eventualelor cladiri anexe- acestea vor avea prevazute trotuare etanse. Scurgerea apelor de pe aleile carosabile si pietonale propuse se va face spre zonele verzi adiacente.

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 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.	4.8
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	60%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	7.2
REGIM MAXIM DE INALTIME = 2S+D+P+1E-18E;		
H max. PROPUS = 70M		

IS 2 – subzona serviciilor de tip comercial

A. DESCRIERE

1. LIMITE:

Arealul amplasamentului este situat in partea centrala a zonei studiate.

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. DISPONIBILITATI DE TEREN

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Terenul este liber de constructii.

6. ECHIPARE EDILITARA

Terenul nu este echipat edilitar.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

7. UTILIZARI ADMISE

Servicii de tip comercial si alimentatie publica (restaurant, bistro cofetarie, cafenea, bar, cantina). Strada va fi una pietonala, cu magazine, restaurante si cafenele dispuse pe o latura si pe alta, respectiv terase pe axul strazii.

Se vor prevedea dotari specifice respectiv banci, cosuri de gunoi, iluminat.

8. 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.

9. 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 re folosibil; platforme de pre colectare 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.

10. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se vor rezolva terenuri pentru gospodarie comunală, parcelate in module avand suprafata minima de 400mp;

11. ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE

Cladirile se vor amplasa retrase de la strada privata propusa cu minim 5m.

12. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5m.

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

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 5m.

14. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa una fata de cealalta pe aceeași 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.

15. 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

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

obligatorie asigurarea accesului in spatiile 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.

Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

16. STATIONAREA AUTIVEHICULELOR

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

17. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul minim de inaltime este de (2S-D)+P+1E-7E, respectiv Hmaxim = 30m. 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.

18. 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.

19. 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. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul eventualelor cladiri anexe– acestea vor avea prevazute trotuare etanse. Scurgerea apelor de pe aleile carosabile si pietonale propuse se va face spre zonele verzi adiacente.

20. 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.

21. IMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inaltimea 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 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.	3.2
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	60%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	4.8

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

REGIM MAXIM DE INALTIME = 2S+D+P+1E-7E;

H max. PROPUS = 30M

ZONA AGREMENT - TURISM – A

At 1 – subzona de agrement – parc acvatic

A. DESCRIERE

1. LIMITE:

Arealul amplasamentului este situat in partea de sud a zonei studiate.

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

Terenul este liber de constructii.

6. ECHIPARE EDILITARA

Terenul nu este echipat edilitar.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

7. UTILIZARI ADMISE

Zone destinate distractiilor acvatice, relaxarii si activitatilor de agrement. Aceasta zona va fi dotata cu instalatii de topogane, bazine, functiuni specifice Aqua Park. Se vor prevedea zone destinate copiilor, zone destinate adultilor, zone FOOD&Beverage si o zona VIP, cat si suprafete cu sezlonguri.

8. 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.

9. 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.

10. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Se vor rezolva terenuri pentru gospodarie comunală, parcelate în module având suprafața minimă de 400mp;

11. ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE

Cladirile se vor amplasa retrase de la strada privata propusa cu minim 5m.

12. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5m.

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

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 5m.

14. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa una fata de cealalta pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornisa/atic a celei mai înalte cladiri; în cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camera de zi, dormitoare) atunci distanța între cladiri poate fi mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte, până la minim 3m.

15. CIRCULATII SI ACCESE

Cladirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie prin intermediul unei străzi private. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate. Se va asigura în mod obligatoriu accesul autospecialelor se stingere a incendiilor la cel puțin două fațade; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilitatea terenului peste minimumul necesar pentru accese, tersase, circulații.

Caile de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

16. STATIONAREA AUTIVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice; locurile amenajate la sol vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu.

17. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul minim de înălțime este de (2S-D)+P+1E-7E, respectiv $H_{maxim} = 30m$. Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise: înălțimea se calculează astfel: demisol 1.5m față de trotuarul de gardă, +3.10m pentru fiecare nivel (finit-finit), +1.10m pentru atic/cornisă; pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4.50m (finit-finit); numărul de subsoluri nu se normează.

18. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau ale construcției de pe parcelă, în condițiile pastrării unei distanțe verticale de minimum 3.50m între cota terenului și intradosul placii.

19. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se interzice realizarea de cladiri fără acorduri de apă, canalizare și energie electrică; se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Se va acorda atenție sporită

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

colectarii apelor din jurul eventualelor cladiri anexe– acestea vor avea prevazute trotuare etanse. Scurgerea apelor de pe aleile carosabile si pietonale propuse se va face spre zonele verzi adiacente.

20. 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.

21. IMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inaltimea 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 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.	3.2
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	60%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	4.8
REGIM MAXIM DE INALTIME = 2S+D+P+1E-7E;		
H max. PROPUS = 30M		

At 2 – subzona de agrement – parc de distractii

A. DESCRIERE

1. LIMITE:

Arealul amplasamentului este situat in partea de nord a zonei studiate.

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

Terenul este liber de constructii.

6. ECHIPARE EDILITARA

Terenul nu este echipat edilitar.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

7. UTILIZARI ADMISE

In aceasta zona se vor prevedea constructii si dotari specifice parcurilor de distractii, cat si functiuni sportive.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Activitatile se vor desfasura exterior cat si interior. Se propune un centru multifunctional cu regim de inaltime de 2S+D+P+1E-7E, ce va adapostii activitati specifice de interior (mystery room, bowling, laser tag) si centru administrativ al resortului. La exterior se vor prevedea dotari specifice parcurilor de distractii (mobtagne rus, roller coster, etc.) si se vor amenaja terenuri de sport, paint ball, etc.

8. 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.

9. 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 re folosibil; platforme de pre colectare 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.

10. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se vor rezolva terenuri pentru gospodarie comunală, parcelate in module avand suprafata minima de 400mp;

11. ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE

Cladirile se vor amplasa retrase de la strada privata propusa cu minim 5m.

12. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 5m.

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

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 5m.

14. 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.

15. 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 putin doua fatade; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

16. STATIONAREA AUTIVEHICULELOR

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

17. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul minim de inaltime este de (2S-D)+P+1E-7E, respectiv Hmaxim = 30m. 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.

18. 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.

19. 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. Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul eventualelor cladiri anexe- acestea vor avea prevazute trotuare etanse. Scurgerea apelor de pe aleile carosabile si pietonale propuse se va face spre zonele verzi adiacente.

20. 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.

21. IMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inaltimea 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 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.	3.2
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	60%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	4.8
REGIM MAXIM DE INALTIME = 2S+D+P+1E-7E;		
H max. PROPUS = 30M		

T6 – subzona destinata parcarilor neacoperite

A. DESCRIERE

1. LIMITE:

Arealul amplasamentului este situat in partea de est a zonei studiate.

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

Terenul este liber de constructii.

6. ECHIPARE EDILITARA

Terenul nu este echipat edilitar.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

7. UTILIZARI ADMISE

In aceasta zona se vor asigura locuri de parcare la nivelul solului, mobilier aferent – stalpi de iluminat, cosuri de gunoi precum si circulatii pietonale si auto. Se vor prevedea spatii verzi si vegetatie in conformitate cu legislatia in vigoare.

8. IMPREJMUIRI

Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inaltimea 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 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.	Nu este cazul
Coeficientul de utilizare minim a terenului propus:	C.U.T. prop.	Nu este cazul
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	Nu este cazul
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	Nu este cazul
REGIM MAXIM DE INALTIME = Nu este cazul;		
H max. PROPUS = Nu este cazul		

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

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC**

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
Servicii	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 29 584.61 Maxim 44 376.91	Minim 303 830.53 Maxim 455 745.74	Minim 8.73 Maxim 13.10	Minim 0.89 Maxim 1.34
Agrement-turism	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 47 858.35 Maxim 71 787.53	Minim 382 866.87 Maxim 1 574 300.31	Minim 1.41 Maxim 2.12	Minim 1.13 Maxim 1.69
Cai de comunicatie	0.00	0.00	0.00	0.00	71 451.32	71 451.32	21.10	0.21
Spatii verzi	0.00	0.00	0.00	0.00	149 934.4	149 934.4	44.29	0.44
Gospodarie comunale	0.00	0.00	0.00	0.00	1 200.00	1 200.00	0.35	0.003
Total teren					338 500.05		100	

IS 1 – subzona serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime si functiuni

Suprafata destinata ansamblului hotelier 4.2ha

POT minim = 40% (maxim 60%); CUT minim = 4.8 (maxim = 7.2); Regim de inaltime maxim

2S-D+P+1E-18E, H max. 70m;

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
Servicii	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 16 788.40 Maxim 25 182.60	Minim 201 460.84 Maxim 302 191.20	Minim 40 Maxim 60	Minim 4.8 Maxim 7.2
Alei pietonale, carosabile, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	8 394.20	8394.20	20	0.2
Spatii verzi, de protectie	0.00	0.00	0.00	0.00	12 591.30	12 591.30	30	0.3
Total teren					41 971.01		100	

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC**

IS 2 – subzona serviciilor de tip comercial

Suprafata destinata serviciilor 3.2ha

POT minim = 40% (maxim 60%); CUT minim = 3.2 (maxim = 4.8); Regim de inaltime maxim

2S-D+P+1E-7E, H max. 30m;

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
Servicii de tip comercial si alimentatie publica	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 12 796.21 Maxim 19 194.31	Minim 102 369.69 Maxim 153 554.54	Minim 40 Maxim 60	Minim 3.2 Maxim 4.8
Alei pietonale, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	6 398.10	6 398.10	20	0.20
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	9 597.15	9 597.15	30	0.30
Total teren					31 990.53		100	

At 1 – subzona de agrement – parc acvatic

Suprafata destinata parcului acvatic 7.15ha

POT minim = 40% (maxim 60%); CUT minim = 3.2 (maxim = 4.8); Regim de inaltime maxim

2S-D+P+1E-7E, H max. 30m;

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
Parc acvatic	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 28 613.02 Maxim 42 919.53	Minim 228 904.19 Maxim 343 356.28	Minim 40 Maxim 60	Minim 3.2 Maxim 4.8
Alei pietonale, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	14 306.51	14 306.51	20	0.2
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	21 459.76	21 459.76	30	0.3
Total teren					71 532.56		100	

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC**

At 2 – subzona de agrement – parc de distractii

Suprafata destinata parcului de distractii 4.8mp

POT minim = 40% (maxim 60%); CUT minim = 3.2 (maxim = 4.8); Regim de inaltime maxim

2S-D+P+1E-7E, H max. 30m;

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
Parc de distractii	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 19 245.33 Maxim 28 868.00	Minim 153 962.68 Maxim 230 944.03	Minim 40 Maxim 60	Minim 3.2 Maxim 4.8
Alei pietonale, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	9 622.66	9 622.66	20	0.2
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	14 434.00	14 434.00	30	0.3
Total teren					48 113.34		100	

criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate sunt urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru obiectivele propuse
- 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;

Utilitati

Alimentarea cu apa potabila

Prin puturi forate

Canalizarea

Micro statii de epurare cu tunel de infiltrare.

Alimentarea cu energie electrica

Sursa de energie verde, reseaua publica

Asigurarea agentului termic:

Asigurarea cu agent termic se va realiza prin centrale termice individuale si surse de energie verde.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
ANSAMBLU RESORT TURISTIC

3.4. Protectia 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:** Micro statii de epurare cu tunel de infiltrare.
- **Depozitarea controlata a deșeurilor:** deșeurile 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

Verificat,
lector. dr. urb. Liviu VELUDA