

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE PUBLICA, CAZARE, AGREMENT
- **Amplasament:** Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Saturn, Complexul Turistic Sat Vacanta Dunarea
- **Beneficiar:** SATURN ASSETS INVEST SRL
Jud. Constanta, com. 23 August,
.....
- **Proiect numarul:** 8/2019
- **Proiectant:** S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L.
..... comuna 23 August, jud. Constanta,
- **Forma de detinere a terenului:** terenul care a generat PUZ-ul, identificat prin nr. cadastral 104125, este situat in intravilanul municipiului Mangalia si este proprietatea SC SATURN ASSETS INVEST SRL conform contractului de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 343/12.07.2018, emis de Notar Public Petcu Elisabeta.
- **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 - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI 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 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 - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT**

Terenul care a generat PUZ-ul, identificat prin nr. cadastral 104125, este situat in intravilanul municipiului Mangalia si este proprietatea SC SATURN ASSETS INVEST SRL conform contractului de vanzare-cumparare cu incheiere de autentificare nr. 343/12.07.2018, emis de Notar Public Petcu Elisabeta.

Prin documentatii **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI 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 in subsol;
- 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 - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI 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 nord-vest si nord-est, din strada Lavrion si alea de acces. In vederea deservirii investitiei, strazile existente se vor largi si 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. 481 din 10.09.2018;
 3. Avizul de oportunitate nr. R65414 din 12.10.2018 privind elaborarea PUZ si RLU aferent DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
 1. Studiu geotehnic;
 2. Studiu topografic.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

- 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, 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, insa isi recastiga stralucirea dupa 1878, atunci cand orasul incepe sa se dezvolte. In 1930 Mangalia a devenit statiune balneoclimaterica.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

Localități vecine

Limanu/ 2 Mai – E87 (9.00 km)

Neptun – E87/DN39 (8.3 km)

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 terapeutică: 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 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 fata de punctul de frontiera cu Bulgaria.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

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. 481 din 10.09.2018, emis de Primaria municipiului Mangalia.

Accesul in zona

Circulatia auto se desfasoara pe strada Lavrion care se afla in vecinatatea terenului. In prezent terenul cu numerele cadastrale 104125 sunt destinate constructiilor, este liber de sarcini pe el existand constructii cu regim de inaltime P si P+1E in stare avansata de degradare.

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

- la Nord – ALEE DE ACCES si IE 109283
- la Est – DORNER MARIAN
- la Sud – prop. privata
- la Vest – propr. privata

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de nor-vest, din strada Lavrion dar si din aleea de acces, pe latura de nord-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 hidrolagice: Reteaua hidrografica a Dobrogei este formata din: Dunare, raurile interioare podisului, Canalul Dunare-Marea Neagra, lacuri subterane si Marea Neagra.

Zonarea seismica: Conform codului de proiectare P100/2006, pentru zona analizata caracteristicile geofizice sunt: coeficient de seismicitate $a_g=0.16g$, 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

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticicloul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticicloul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si seceta. Influenta Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase si prin primaveri tarzii si secetoase. Vantul predominant este cel cate bate in directia N-NE, caracterizandu-se printr-o unitate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat factorul clima este reprezentat prin 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 continentală, 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.

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

Din punct de vedere al accesului pietonal, zona este deservita in prezent de drumuri existente betonate cu o latime de aproximativ 7m.

Terenul este delimitata la nord de strada Lavrion de pe care se face accesul, cu un prospect de o banda pe sens. Latimea drumului este de 13.8m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracterisitici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Categoria de folosinta a terenului studiat: curti – constructii.

Relationari intre functiuni

Zona este definita ca zona mixta, cu functiuni turistice, locuinte de vacanta destinate inchirierii si functiuni conexe. Terenurile studiat nu este reglementat.

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. 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.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

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 apartamente in regim hotelier, cu regim maxim de inaltime 2S-D+P+1E-10E, H max. 38m.

- **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 aceeași 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 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 anticicloul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticicloul 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 $-1^{\circ}\text{C} / -2^{\circ}\text{C}$, 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 $11,4^{\circ}\text{C} - 11,8^{\circ}\text{C}$.

Amplitudinea termică anuală este destul de diferențiată: $21 - 22^{\circ}\text{C}$ 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 $\text{IMR} = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, localitatea Constanța, conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 g$ și perioada de control $T_c = 0,7$ 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 ($\text{IMR} = 50$ 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 - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenurile din zona studiata sunt cuprinse in documentatia de urbanism Plan Urbanistic General UTR - S1 - Statiunea Saturn, documentatie aprobata prin HCL nr. 33/2000, cu prelungirea nr. 205/2013, cu urmatoarele reglementari propuse:

A - Descriere:

- 1-*Limite*: marea, vatra orasului, balta Turbarie, statiunea Venus;
- 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- *Funcțiunea dominantă; alte funcțiuni*: turism cu cazare in hoteluri si camping;
- 4-*Regim de inaltime*: P/P+10E;
- 5-*Disponibilitati de teren*: nu exista disponibilitati de teren;
- 6-*Echipare edilitara*: statiunea este echipata tehnico-edilitar in mod corespunzator.

B. REGELMENTARI PROPUSE

- 1-*Funcțiunea permise*: se pot elibera certificate de urbanism pentru:
 - reparatii si intretinere la constructii existente;
 - amenajari interioare la constructii existente;
 - schimbari de folosinta ale spatiilor de cazare, alimentatie publica sau comerciala in spatii de interes general, agrement, sociale;
 - amenajari de spatii de parcare;
 - amenajari pentru ridicarea gradului de servire turistica;
 - dotari de plaja adiacent soselei Saturn-Venus;
- 2-*Regim de inaltime (minim/maxim)*: se mentin cladirile existente;
- 3-*Caracteristicile arhitecturale (materiale, finisaje)*: interventiile la cladirile existente nu vor afecta caracteristicile lor individuale si de grup (ritm si proportii)-pe fatade si in distributia in spatiu a cladirilor
- 4-*Amplasamentele cladirilor fata de arterele de circulatie, aliniere*: se mentin cladirile existente
- 5-*POT maxim*: se mentine POT existent
- 6-*Zone cu UTR cu interdictii tempoare sau definitive*: se instituie interdictie de construire in zona de protectie a baltii Turbarie; pentru constructiile existente in aceasta zona se permit lucrari de reparatii si intretinere;
 - 7-*Conditii speciale de interventie in zonele protejate*: se interzice ocuparea suprafetei de spatiu verde, cu exceptia terenului afectat pentru parcare.

Is 1 – ZONA REZIDENTIALA

A. DESCRIERE

1. *LIMITE*:

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

2. *APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT*

Terenul este ocupat in proportie de 21.65% de constructii.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

3. *FUNCTIUNI PERMISE*

Funcțiunile permise sunt: turism cu cazare în hoteluri și camping.

4. *REGIM DE ÎNĂLȚIME*

P/P+10E;

5. *DISPONIBILITATE DE TEREN*

Suprafața construită disponibilă este de 78.35%.

6. *ECHIPARE EDILITARĂ*

Terenule sunt racordate la rețelele de apă, canalizare.

B. REGLEMENTĂRI PROPUSE

1. *UTILIZĂRI ADMISE*

Construcții cu locuințe: locuire permanentă, de serviciu, rezidențe secundare, case de vacanță

Construcții de turism: hoteluri, hoteluri apartamente, vile turistice; sunt interzise campingurile și satele de vacanță

Construcții de agrement: locuri de joacă

Construcții cu servicii: alimentație publică în condițiile izolării totale a aburului, zgomotului, mirosului; comerț alimentar și nealimentar de mici dimensiuni

2. *UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI*

Extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor; se vor asigura circulații și pietonele precum și scuaruri în pondere de minimum 10% din suprafața de teren.

3. *UTILIZĂRI INTERZISE*

Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozitari material refolosibil; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice; nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate ca fiind utilizări admise sau admise cu condiționări.

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

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

5. *ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE*

Clădirile se vor amplasa retrase de la strada privată propusă cu minim 3m.

6. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT*

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

7. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR*

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

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 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-10E, respectiv Hmaxim = 38m. Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimii 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. 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

15. 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.	35%
Coeficientul de utilizare minim a terenului propus:	C.U.T. prop.	3.8
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	45%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	5.4
REGIM MAXIM DE INALTIME = 2S+D+P+1E-10E;		
H max. PROPUS = 38M		

ZONA SERVICII TURISTICE - Is2

A. DESCRIERE

7. LIMITE:

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

8. APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT

Terenurile din zona studiata sunt ocupate in proportie de 35%.

9. FUNCTIUNEA DOMINANTA

Turism in hoteluri.

10. REGIM DE INALTIME

P-P+1E-2E

11. DISPONIBILATI DE TEREN

Suprafata construita disponibila este de aproximativ 75%.

12. ECHIPARE EDILITARA

Terenul este racordat la retelele de apa, canalizare, electricitate.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

16. 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.

17. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si traffic 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.

18. UTILIZARI INTERZISE

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

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.

19. 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 urmatoarelele 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

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

21. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 3m.

23. 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 5m.

24. 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

25. 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.

26. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul minim de inaltime este de $(S+D)+P-P+2E$, respectiv $H_{maxim} = 11m$.

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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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 2.5m 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. 35%

Coeficientul de utilizare minim a terenului propus: C.U.T. prop. 1.4

Procentul de ocupare maxim a terenului propus: P.O.T. prop. 45%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus: C.U.T. prop. 2.0

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

H max. PROPUS = 11M

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 - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT**

Is 1 – zona rezidentiala

POT minim = 35% (maxim 45%); CUT minim = 3.8 (maxim = 5.4);

Regim de inaltime maxim 2S-D+P+1E-10E, H max. .30m;

Zona 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	1 204.00	1 568.00	21.65	0.28	Minim 1 945.65 Maxim 2 501.55	Minim 21 402.15 Maxim 30 018.60	Minim 35 Maxim 45	Minim 3.8 Maxim 5.4
Gospodarie comunala	0.00	0.00	0.00	0.00	46.50	46.50	0.08	0.008
Alei pietonale, carosabile, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	1 139.00	1 139.00	20.48	0.2
Spatii verzi, de protectie	0.00	0.00	0.00	0.00	1 871.95	1 871.95	33.67	0.33
Total teren					5 559.00		100	

Is 2 – zona servicii turistice

POT minim = 35% (maxim 45%); CUT minim = 1.4 (maxim = 2.0);

Regim de inaltime maxim S-D+P+-2E, H max. 11m;

Zona 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, comert si servicii	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 12 489.57 Maxim 16 058.02	Minim 49 958.28 Maxim 64 232.10	Minim 35 Maxim 45	Minim 1.4 Maxim 2.0
Alei pietonale, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	8 921.13	8 921.13	25	0.25
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	10 705.35	10 705.35	30	0.30
Total teren					35 684.50		100	

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI 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 apartamente in regim hotelier;
- 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 apa potabila si de incendiu

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat

Canalizarea, evacuarea apelor menajere si meteorice

Canalizarea se va realiza in sistem centralizat. Apele pluviale cazute pe acoperis aflate in zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice teraselor si retinute pe parcela. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor de acces in zona studiată vor fi colectate prin rigole betonate deschise, amplasate in lateralul drumurilor, vor fi conduse intr-un bazin de retentie, dupa ce au fost procesate printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere. Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol.

Asigurarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua cu energie existenta in zona prin bransament subteran. Pentru alimentarea noilor consumatori se impune revizuirea bransamentului existent.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaz metan a consumatorilor se va realiza in viitor prin racordarea la rețeaua de gaz existenta in zona.

Asigurarea cu energie termica

Energia termica necesara pentru incalzirea cladirilor si a celorlate spatii cat si pentru prepararea apei calde menajere va fi asigurata de cazane de incalzire proprii fiecarei constructii.

Deseurile menajere

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat in cadrul cladirii de pe proprietate, in recipiente cu capac/europubele rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmand a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata (SC POLARIS SA), in baza unui contract.

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;

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - DEZVOLTARE
ZONA REZIDENTIALA CU DOTARI SI SERVICII TURISTICE – FUNCTIUNE: ALIMENTATIE
PUBLICA, CAZARE, AGREMENT

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

4. CONCLUZII: MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

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

Intocmit,
Arh. Oana Mirela SERBANESCU

lector. dr. urb. Liviu VELUDA