

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR
- Amplasament: Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Jupiter-Cap Aurora, la sud de Complexul Catunul, str. Gala Galaction, nr. 1A
- Beneficiar: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL MANGALIA - reprezentata prin Primar RADU CRISTIAN
Jud. Constanta, mun. Mangalia, sos. Constantei, nr. 13, tel. 0241 755 606
- Proiect numarul: 149/2018
- Proiectant: S.C. DESIGN PROIECT STUDIO S.R.L.
mun. Mangalia, jud. Constanta,
- Forma de detinere a terenului: imobil – teren situat in intravilan, proprietatea Municipiului Mangalia – domeniu public, intabulat conform incheierii nr. 26246/2018 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia.
- Forma de executie: va fi de 2 ani de la obtinerea Autorizatiei de Construire

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitari ale temei program

Scopul prezentei documentatii **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR** are ca obiect lotizarea parcelei identificate prin nr. topo C.F.nr. 108819 Mangalia din teren pentru locuinte individuale cu functiuni complementare.

Suprafata totala a parcelei reglementate este de 44 112mp.

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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZarii INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

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.

Terenul care a generat PUZ-ul, identificat prin nr. cadastral 108819, este situat in intravilanul municipiului Mangalia si este proprietatea Municipiului Mangalia – domeniu public, intabulat conform incheierii nr. 26246/2018 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia.

Prin documentatii **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE, PE DURATA REALIZarii INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR** se urmareste:

- 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 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 - LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE, PE DURATA REALIZarii INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR** 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 „curti-constructii”.

Accesul principal la zona rezidentiala se va face de pe latura de sud-est, din strada Gala Galaction, printr-o circulatie auto cu latime de aproximativ 12m. 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. 356 din 26.06.2019;

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

3. Avizul de oportunitate nr. din privind elaborarea PUZ si RLU aferent LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR;
- 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
 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. Incadrarea in localitate

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

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

Beneficiarul a solicitat si a primit Certificatul de Urbanism nr. 356. din 26.06.2019, emis de Primaria municipiului Mangalia.

Terenul este 100% neconstruit.

Accesul in zona

Circulatia auto se desfasoara pe strada Gala Galaction care se afla in vecinatatea terenului. In prezent terenul cu numarul cadastral 108819 este destinat constructiilor, este liber de sarcini pe el existand doar spatiu verde.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

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

- la Nord – SC JUPITER SA – Complex Catunul
- la Est – str. Gala Galaction
- la Sud – IE 107385, teren CL Mangalia
- la Vest – IE 104462, IE 108741, IE 108742, Parcela A324

Accesul principal la zona rezidentiala se va face de pe latura de sud-est, din strada Gala Galaction, printr-o circulatie auto cu latime de aproximativ 12m.

2.2. 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. Infintata 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 infloritoare. 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 decazut, inasa 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)

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

*PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR*

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 delicată 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.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

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 ușor în apă, pe distanțe remarcabile. Acestea cât și faptul că Marea Neagră este lipsită de curenți puternici de litoral, de plante sau de pești periculoși – fac litoralul românesc locul ideal pentru băi de mare și sporturi nautice. Marea este nesemnificativă, max. 10-20cm.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții tehnice, riscuri naturale: terenul studiat aparține platformei Dobrogea de Sud, cuprinsă între masivul Dobrogei Centrale (de care este separată prin falia Capidava-Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre și frontieră cu Bulgaria. Fundamentul este reprezentat de calcare sarmatice. Depozite mai noi, de vârstă cuaternară apar deasupra calcarelor și sunt reprezentate prin argile diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-roscate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prafuoase, etc.)

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

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

Zonarea seismică: 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 anticicloul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticicloul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si seceta. Influenta Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase si prin primaveri tarzii si secetoase. Vantul predominant este cel care bate in directia N-NE, caracterizandu-se printr-o unitate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri.

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

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

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

Pentru amplasamentul studiat factorul clima este reprezentat prin 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

*PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR*

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 calatorii in statiunile romanesti: Vama Veche, 1 Mai, Limanu, Venus, Jupiter, Neptun, Mamaia dar si peste granita, in statiuni si orase straine cu iesire la Marea Neagra: Istanbul, Varna, Odesa.

Din punct de vedere al accesului pietonal, zona este deservita in prezent de drumuri existente betonate cu o latime de aproximativ 12m.

Terenul este delimitata la sud-est de strada Gal; a Galaction de pe care se face accesul, cu un prospect de o banda pe sens. Latimea drumului este de aproximativ 12m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Categoria de folosinta a terenului studiat: curti – constructii.

Relationari intre functiuni

Zona este definita ca zona mixta, cu functiuni turistice. Terenul studiat, fiind liber de constructii, este cu interdictie de construire pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ.

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.

*PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR*

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

Canalizare menajera

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

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

Canalizare pluviala

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

Telefonizare

Linile 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 infiintarea unei zone rezidentiale pentru atribuirea in folosinta gratuita pe durata realizarii investitiei-locuinte prin credit ipotecar. Acesta zona consta in construirea unor imobile, cu destinatia de locuinte, cu regim maxim de inaltime S/D+P+1E-2E, H max. 12m.

- **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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

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 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, zonarea 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.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

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 $q_b = 0,5$ 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.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenurile din zona studiată sunt cuprinse în documentația de urbanism Plan Urbanistic General UTR - S3 - Stațiunea Jupiter, documentație aprobată prin HCL nr. 33/2000, cu prelungirea nr. 205/2013, cu următoarele reglementări propuse:

A - Descriere:

1-*Limite:* stațiunea Venus, hipodrom, incinta organizare de santier, limita intravilanului, stațiunea Neptun, Marea Neagra

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

3-*Funcțiunea dominantă:* turism, cu cazare in hoteluri, vile si camping; alte functiuni si ocupari de teren: teren cu destinatie speciala (militar), gospodarie turistica, spatii cu vegetatie inalta

4-*Regim de inaltime:* P+4÷10

5-*Disponibilitati de teren:* exista teren liber, neconstruit intre zona Cap Aurora si hipodrom

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

B-Reglementări propuse

1-*Funcțiuni permise:* certificate de urbanism pentru: reparatii si lucrari de intretinere; amenajari interioare; amenajari de spatii de parcare; amenajari pentru ridicarea gradului de servire si confort turistic la constructiile existente, amenajarea zonei cu plantatie inalta ca parc de agrement, construirea de dotari turistice sau institutii de interes general in vecinatatea complexului Cap Aurora (zona functionala P)

2-*Regim de inaltime (minim/maxim):* regimul de inaltime pentru constructiile noi este determinat de raportarea la necesitatile functionale iar pentru locuintele este P/P+2E

3-*Amplasamentele cladirilor fata de arterele de circulatie, aliniere:* cladirile si amenajarile noi din zona de dotari se vor amplasa adiacent la trotuarul existent sau cu o retragere determinata de functiune, fara a duce la consum nejustificat de teren;

4-*Caracteristici 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. Se vor utiliza materiale deosebite, de calitate buna si care nu distorsoniaza cu cadru construit existent si cu conditiile climatice specifice locului.

*PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR*

5-POT maxim: in zona rezidentiala - conform PUD

in zona de dotari - 70%

6-Zone cu UTR cu interdictii temporare sau definitive: se interzice construirea pe terenurile libere pana la intocmirea si aprobarea unui PUZ

7-Conditiile speciale de interventie in zonele protejate: spatiul cu plantatie inalta se va amenaja cu parc fara a afecta vegetatia existenta

L - ZONA DE LOCUIT

A. DESCRIERE

1. LIMITE:

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

2. APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT

Terenul studiat este liber de constructii.

3. FUNCTIUNEA DOMINANTA

Turism cu cazare in hoteluri, vile si camping

4. REGIM DE INALTIME

P-P+4E-10E

5. DISPONIBILITATI DE TEREN

6. Terenul studiat este liber de constructii.

7. ECHIPARE EDILITARA

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

B. REGLEMENTARI PROPUSE

8. UTILIZARI ADMISE

Locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care include spatii pentru profesii liberare, sedii ale unor companii si firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultant in diferite domenii si alte servicii profesionale. Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 20% din suprafata construita desfasurata pentru fiecare operatiune.

9. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Funciuni complementare locuirii: anexe gospodaresti, parcaje subterane si supraterene, spatii verzi/gradini

10. 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

*PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR*

ca fiind utilizari admise sau admise cu conditionari. Activitati desfasurate privind cresterea de pasari si animale-functiuni/servicii care necesita expunere pe domeniul public.

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

Zona studiata este accesibila direct din strada care o delimiteaza; toate parcelele au deschideri la cel putin una din circulatiile propuse, dimensiunile parcelelor variaza de la 400mp la 750mp. Se vor rezolva terenuri pentru servicii publice, parcelate in module avand suprafata minima de 200mp si deschidere la strada de minimum 12m; in zonele construite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

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

12. ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE

Cladirile se vor amplasa retrase de la strada privata propusa cu minim 6m.

13. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu minimum 2m.

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

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 2m.

15. 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 jumătate din inaltimea celei mai inalte, pana la minim 3m.

16. 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.

17. 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. Numarul locurilor de parcare va fi calculat astfel:

-1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de maxim 100mp, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150-200mp, 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200mp; 1 loc de parcare pentru fiecare

*PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR*

30mp suprafata utila pentru birouri; 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp suprafata utila pentru spatii comerciale.

18. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul minim de inaltime este de (S/D)+P1E-2E, respectiv Hmaxim = 12m.

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.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile stilului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care exista in relatie de co-vizibilitate.

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.

Se interzice folosirea azboicimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor. Se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

20. 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.

21. 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.

22. 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.	30%
Coeficientul de utilizare minim a terenului propus:	C.U.T. prop.	0.9
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	40%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	1.6
REGIM MAXIM DE INALTIME = (S/D)+P+1E-2E;		
H max. PROPUS = 12M		

Is – ZONA DE SERVICII

A. DESCRIERE

1. *LIMITE:*

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

2. *APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT*

Terenul este ocupat in proportie de 16.11% de constructii.

3. *FUNCTIUNI PERMISE*

Funciunile permise sunt: turism cu cazare in hoteluri si camping.

4. *REGIM DE INALTIME*

PIP+10E;

5. *DISPONIBILATI DE TEREN*

Suprafata construita disponibila este de 83.89%.

6. *ECHIPARE EDILITARA*

Terenul este racordat la retelele de apa, canalizare.

B. REGLEMENTARI PROPUSE

7. *UTILIZARI ADMISE*

Constructii cu locuinte: locuire permanenta, de serviciu, rezidente secundare, case de vacanta

Constructii de turism: hoteluri, hoteluri apartamente, vile turistice; sunt interzise campingurile si satele de vacanta

Constructii de agrement: locuri de joaca

Constructii cu servicii: alimentatie publica in conditiile izolarii totale a aburului, zgomotului, mirosului; comert alimentar si nealimentar de mici dimensiuni

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 -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR*

Zona studiata este accesibila direct din strada care o delimiteaza; toate parcelele au deschideri la cel putin una din circulatiile propuse, dimensiunile parcelelor variaza de la 400mp la 750mp. Se vor rezolva terenuri pentru servicii publice, parcelate in module avand suprafata minima de 200mp si deschidere la strada de minimum 12m; in zonele construite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

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

11. ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE

Cladirile se vor amplasa retrase de la strada privata propusa cu minim 6m.

12. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

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

Cladirile se vor amplasa retrase cu minimum 3m.

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 clădiri; în cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camera de zi, dormitoare) atunci distanța între clădiri 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 minimul necesar pentru accese, tersase, circulații.

Căile 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 care vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu. Numărul locurilor de parcare va fi calculat astfel:

-1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafață de maxim 100mp, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață cuprinsă între 150-200mp, 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață mai mare de 200mp; 1 loc de parcare pentru fiecare 30mp suprafață utilă pentru birouri; 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp suprafață utilă pentru spații comerciale.

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

17. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul minim de inaltime este de (S/D)+P1E-2E, respectiv $H_{maxim} = 12m$. 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

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile stilului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care exista in relatie de co-vizibilitate.

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.

Se interzice folosirea azboicimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor. Se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

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 disponerea 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.	30%
Coeficientul de utilizare minim a terenului propus:	C.U.T. prop.	0.9
Procentul de ocupare maxim a terenului propus:	P.O.T. prop.	40%
Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus:	C.U.T. prop.	1.6
REGIM MAXIM DE INALTIME = (S/D)+P+1E-2E;		
H max. PROPUS = 12M		

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

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

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

ZONA DE LOCUIT – L

POT minim = 30%(maxim 40%); CUT minim = 0.9 (maxim 1.6);

RH maxim = (S/D)+P+1E-2E, H max. 12m;

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
Locuire si functiuni complementare	0.00	0.00	0.00	0.00	Minim 13 233.60 Maxim 17 644.80	Minim 39 700.80 Maxim 70 579.20	Minim 30 Maxim 40	Minim 0.9 Maxim 1.6
Gospodarie comunale	0.00	0.00	0.00	0.00	4 411.20	4 411.20	10	0.1
Alei pietonale, carosabile, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	12 875.13	12 875.13	29.18	0.3
Spatii verzi, de protectie	0.00	0.00	0.00	0.00	9 160.87	9 160.87	20.76	0.2
Total teren					44 112.00		100	

ZONA DE SERVICII – IS

POT minim = 30%(maxim 40%); CUT minim = 0.9 (maxim 1.6);

RH maxim = (S/D)+P+1E-2E, H max. 12m;

Zone functionale	Existent				Propus			
	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total
Turism, comert si servicii	1 832.41	1 832.41	16.11	0.11	Minim 3 412.08 Maxim 4 549.44	Minim 10 236.24 Maxim 18 197.79	Minim 30 Maxim 40	Minim 0.9 Maxim 1.6
Alei pietonale, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	2 274.72	2 274.72	20	0.20
Spatii plantate la sol	0.00	0.00	0.00	0.00	3 412.08	3 412.08	30	0.30
Total teren					11 373.60		100	

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate sunt urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru obiectivele propuse – realizarea unor imobile cu destinatia de locuinte;
- 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;
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT -
LOTIZARE PENTRU ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA AGENTIEI NATIONALE PENTRU
LOCUINTE, PE DURATA REALIZARII INVESTITIEI-LOCUINTE PRIN CREDIT IPOTECAR**

- **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**

