**VOLUMUL 1**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**pentru emiterea AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

 **1. INTRODUCERE**

* 1. **Date de recunoastere a documentatiei**

 Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. 1 DECEMBRIE 1918, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, STR. NEGRU VODA SI ALEE SE ACCES BAZA SPORTIVA „PESCARUS”**

 Amplasamentul zonei studiate: Jud. Constanta, mun. Mangalia, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 15

 Beneficiar: **TATA NICOLAE si MARINESCU RAZVAN**

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

 Arh. Dumitru Nachiu,

 Arh. Oana Mirela Serbanescu

 Arh. Mihaela Mihalache

 Data elaborarii : OCTOMBRIE 2016

* 1. **Obiectul P.U.Z.**
* **Solicitari ale temei program**

 Scopul prezentei documentatii „**PLAN URBANISTIC ZONAL** **SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. 1 DECEMBRIE 1918, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, STR. NEGRU VODA SI ALEE SE ACCES BAZA SPORTIVA „PESCARUS”**

 este acela de a stabilii compozitii coerente de dezvoltare din punct de vedere urbanistic.

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

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

 In conformitate cu Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, art. 32 (1) privind modificarea si completarea Legii 350 din 2001 privind amenjarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul studiat este necesar intocmirea unui PUZ (plan urbansitic zonal) in baza unui aviz de oportunitate aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Mangalia.

 Terenul este proprietate privata. Beneficiarii lucrarii sunt TATA NICOLAE, casatorit cu Tata Adriana, domiciliat in Mun. Mangalia, B-dul Callatis, bl. MG24, sc. A, et. 2, ap. 8, jud. Constanta si MARINESCU RAZVAN, domiciliat in Mun. Ploiesti, str. Gheorghe Doja, nr. 21, bl. 35A2, et. 5, ap. 20, jud Constanta.

 Prin documentatii „**PLAN URBANISTIC ZONAL** **SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. 1 DECEMBRIE 1918, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, STR. NEGRU VODA SI ALEE SE ACCES BAZA SPORTIVA „PESCARUS”** se urmareste:

* valorificarea potentialului uman, natural si economic;
* valorificarea resurselor existente;
* necesarul de locuri de parcare se va realiza in interiorul parcelei, prin parcari la nivelul solului cat si in demisol.
* organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor

functiuni prevazute a se realiza, precum şi încadrarea lor într-o solutie de ansamblu;

* organizarea circulatiei carosabile şi pietonale, realizarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone ale localitatii;
* completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

 Prin documentatii „**PLAN URBANISTIC ZONAL** **SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – PENTRU ZONA DELIMITATA DE STR. 1 DECEMBRIE 1918, STR. MIHAIL KOGALNICEANU, STR. NEGRU VODA SI ALEE SE ACCES BAZA SPORTIVA „PESCARUS”**se va stabili:

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

 Terenul este inclus in documentatia de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL - U.T.R. – O2 SUD”.

 Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia, se realizeaza pe latura de nord, din B-dul 1 Decembrie 1918, cat si de pe latura de sud, din aleile de acces. In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza, pentru a prelua circulatia in si din incinta.

* 1. **SURSE DE DOCUMENTARE**
* Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
1. PUG si RLU al Municipiului Mangalia;
2. Certificat de Urbanism nr. 654 din 05.10.2016;
3. Avizul de oportunitate nr. 57137 din 03.11.2016;
4. HCL nr. 205 din 2013.
* Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
1. Studiu de insorire;
* Lista legilor din domeniul urbanismului
1. Legea nr. 350 din 2001 (actualizata) privind amenjarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
2. Codul civil.
* Lista legilor din domeniul constructiilor
1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
2. Legea nr. 184/2011 (republicata si actualizata) privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect.

 **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

* 1. **Evolutia zonei**

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

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

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

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

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

 **2.2. Incadrarea in localitate**

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

 Amplasamentul studiat se afla in zona UTR O2-SUD.

 Vecinatatile amplasamentului sunt:

* la Nord – b-dul 1 decembrie 1918
* la Est – str. Mihail Kogalniceanu
* la Sud – str. Negru Voda
* la Vest – alee acces

 Accesul la terenul studiat pe care se propune a se realiza aceasta investitia, se realizeaza pe latura de nord, din b-dul 1 Decembrie 1918 cat si din partea sudica, alee de acces.

 **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. Mareea este nesimnificativa, max. 10-20cm.

 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua 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 ag=0.16g, conform figurii din Codul de proiectare seismic - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ai acceleratiei terenului pentru proiectare ag pentru cutremure avand intervalul de recurenta IMR=100ani. Perioada de colt Tc=0.7sec, conform zonarii Romaniei in termeni de control (colt), Tc a spectrului de raspuns.

 Conditii climatice: Clima judetului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geofizice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticiclonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticiclonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si seceta. Influentele 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 ploi torentiale. Volumul precipitatiilor anuale: 3-400mm/an.

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

 Pentru amplasamentul studiat factorul clima este reprezentat prin urmatorului aspect:

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

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

 **2.4. Circulatia**

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

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

 Portul turistic Mangalia este cel mai modern port romanesc destinat navelor turistice de dimensiuni mici care navigheaza de-a lungul litoralului Marii Negre. Portul a fost amenajat inperioada 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 pavate cu o latime de aproximativ 3m.

 Zona este delimitata de strada 1 Decembrie 1918, de pe care se face accesul cu un prospect de 2 benzi pe sens.

**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 destinata functiunilor existente: locuinte inalte, locuinte de serviciu, echipare edilitara (statie de epurare), institutii publice (grup scolar).

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

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

**Aspecte calitative ale fondului construit**:

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

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

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

**Asigurarea cu spatii verzi:**

 In starea actuala exista spatii verzi amenajate.

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

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

**2.6. Echiparea edilitara:**

 **Alimentare cu apa**

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

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

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

 **Canalizare menajera**

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

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

Canalizare pluviala

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

 **Telefonizare**

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

 **Alimentarea cu caldura si producerea apei calde menajere**

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

**2.7. Probleme de mediu**

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

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

* **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

In acest moment pe terenul studiat se afla 4 imobile cu regim de inaltime P cu functiunea de case, anexa si garaj.

Beneficiarul doreste realiazrea unui imobil bloc de locuinte P+6E.

* **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**
1. 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 amenjarii zonei;
2. in zona analizata, nu au fost specii de flora si fauna de interes comunitar;
3. nu va avea loc o fragmentare a habitatelor, activitatile desfasurate vor fi aceleasi ca si pana in prezent si completate de alte activitati din aceeasi sfera sau care au directa legatura cu acestea.
4. nu vor avea loc schimbari in densitatea populatiilor, un eventual deranj asupra speciilor de fauna;
5. riscuri antropice nu exista deoarece constructiile nou propuse vor respecta legislatia in vigoare.

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

**2.8. Optiuni ale populatiei**

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

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
	1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu sunt realizate studii de fundamentare pe aceasta tema.

* 1. **Prevederi ale P.U.G.**

Potrivit documentatiei de urbanism Plan urbanistic General, imobilul este situat in UTR O2 – SUD.

* functiuni permise: cele existente, amenajari, reparatii la constructii inalte existente, schimbare de destinatie cladiri pentru camine in sedii de firme, birouri, spatii de cazare ameliorate;
* Regimul de inaltime: se mentine regimul de inaltime existent;
* POT maxim admis: zonele construite existente isi mentin POT existent;
* Caracteristici arhitecturale (materiale finisaje): se mentin caracteristicile arhitecturale existente;
* Conditii speciale de interventie in zonele protejate: se interzic alte constructii, in afara terenului de la sud de pod, ca efect al interdictiei generate de zona de protectie fata de cladirile invecinate;
* Se propun schimbari de functiune – zona 1 (pe terenul beneficiarului – locuire, comert, servicii); zona 2 – cele existente, schimbare de destinatie;
* INDICATORI URBANISTICI GENERALI ZONA 1

 POT maxim = 50% (POT minim = 40%)

 CUT maxim = 3,5 (CUT minim = 3,2)

 REGIM MAXIM DE INALTIME D/S+P+6E (H max = 25m)

* INDICATORI URBANISTICI GENERALI ZONA 2

 POT maxim = cel existent (POT minim = cel existent)

 CUT maxim = 2,0 (CUT minim = 1,16)

 REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E (H max = 11m)

* aspectul exterior al cladirilor: aspectul exterior se poate imbunatatii prin lucrari de modernizare/refacere a fatadelor, tinand cont de vecinatati. Nu se admit pereti cortina si nici suprafete metalice de dimensiuni mari. Se va asigura tratarea similara a tuturor fatadelor aceleasi cladiri;
* amplasament fata de aliniament – 5m de la strada 1 Decembrie 1918 - N
* distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – 5m de la limita laterala V si 2m de la limita laterala E;
* distanta minima fata de limita anterioara a parcelei – 3m de la limita din spate - S;
* Accesele se vor realiza astfel: pietonal si auto din strada 1 Decembrie 1918.
	1. **Valorificarea cadrului natural**

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

* 1. **Modernizarea circulatiei**
* Accesul la terenul studiat pe care se propune a se realiza aceasta investitie, se

realizeaza pe latura de nord, latura de nord, din b-dul 1 Decembrie 1918 cat si din partea sudica, alee de acces. In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza, pentru a prelua circulaţia in si din incinta. In interiorul parcelei vor fi prevazute accese pietonale si carosabile, parcaje, zone verzi de protectie, in conformitate cu normele si standardele in vigoare.

* **Organizarea circulatiei feroviare** – dupa caz (constructii specifice si instalatii necesare circulatiei, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri deparcare – garare, etc.) – nu este cazul;
* **Organizarea circulatiei aeriene** – dupa caz (conditii impuse amplasarii si modernizarii aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe; reducerea poluarii fonice, etc.) – nu este cazul.
* **Transportul în comun** Transport în comun este asigurat de trasee aflate in vecinatea zonei studiate, trasee aflate pe strada 1 Decembrie 1918.
* **Parcaje şi garaje** Parcarile se vor amenaja conform plansei propunere, aceasta prevazand parcari pe terenul studiat ce vor deservi functiunea de locuinte colective
* **Intersecţii** În cadrul zonei studiate nu exista interesectii
* **Semaforizări** In zona nu exista semaforizari cu semnale luminoase.
* **Organizarea circulaţiei pietonale** Străzile existente sunt prevăzute cu trotuare de lăţimi corespunzătoare în funcţie de categoria străzii. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C 239 – 94 la cerinţe persoanelor cu disabilitati.
* **Sistematizare verticală** Diferenţele de nivel din perimetrul zonei studiate, sunt nesemnificative, astfel încât nu implică mişcări importante de terasamente, iar declivităţile sunt mult sub cele maxime admisibile. Sistematizarea verticală a zonei, necesită o serie de măsuri şi lucrări care să asigure: declivităţi acceptabile pentru accese locale la construcţii; scurgerea apelor de suprafaţă în mod continuu, fără zone depresionale intermediare; realizarea unor volumetrii de construcţii echilibrate; asigurarea unui ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje

 etc. rezolvate în plan şi pe verticală în condiţii de eficienţă estetică şi economică.

* 1. **Zonificarea functionala** -Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | PROPUS |  |
| Suprafata (mp) | Procent % din suprafata teren | Suprafata (mp) | Procent % din suprafata teren |
| **Teren proprietate** | 1 500.00 | 100.00 |  |  |
| ZONA 1 | 389.55 | 25.90 | 750.00 | 50 |

 **ZONA 1**

 POT maxim = 50%

 POT minim = 40%

 CUT maxim = 3,5

 CUT minim = 3,2

 REGIM MAXIM DE INALTIME D/S+P+6E H max = 25m

 **ZONA 2**

 POT maxim = cel existent

 POT minim = cel existent

 CUT maxim = 2,0

 CUT minim = 1,16

 REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E H max = 11m

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate sunt urmatoarele:

* asigurarea amplasamentul si amenjararilor necesare pentru obiectivele propuse – realizare imobil locuinte colective D+P+6E cu spatii pentru comert si servicii la parter;
* integrarea corespunzatoare a elementelor propuse;
* asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
* zone verzi.
	1. **Descrierea sumara a proiectului**

 **Zona 1 – Locuire, comert si servicii**

 Terenul unde se doreste a se realiza investitia este in suprafata de 1 500mp si are suprafata construita Sc. 389.55 (C1-casa 187.07mp, C2-casa 143.37mp, C3-garaj-38.51mp, C4 anexa-27.26mp), POT existent=25.9% si CUT existent=0.26. Acesta este propietatea privata conform contractului de vanzare cumprare autentificat sub nr. 270 din 29.02.2008.

 In aceasta zona se doreste construirea unui imobil cu urmatoarele functiuni: locuire, comert si servicii.

 Regimul de inaltime va fi D+P+6E.

 Imobilul va beneficia de parcari si accese auto pentru proprietari si de serviciu supra si subterane - calculate conform normelor.

**Sistemul de construire**

 Se va avea in vedere o volumetrie simpla, moderna, pretabila zonei de litoral, terasata, cu respectarea legislatiei in vigoare, cu finisaje specifica zonei,piatra naturala.

 Tipul de acoperire: terasa sau sarpanta mascata de inaltimea aticului sau sarpanta simpla specifica stilului dobrogean in 4 ape.

**Finisaje**

Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli decorative – albe, placari din piatra si lemn. Tamplaria exterioara din PVC/aluminium de culoare gri/maro, balustrade de sticla/platbande metalice.

 Amplasament fata de aliniament – 5m de la strada 1 Decembrie 1918 – N.

 Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – 5m de la limita laterala V si 2m de la limita laterala E.

 Distanta minima fata de limita anterioara a parcelei – 3m de la limita din spate – S.

* 1. **Modul de asigurare a utilitatilor:**

**Alimentarea cu apa potabila**

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

**Canalizarea**

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

**Alimentarea cu energie electrica**

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

**Asigurarea agentului termic:**

Asigurarea cu egent termic se va realiza prin centrale termice.

**Telecomunicatii**

Se vor utiliza retelele de telefonie existente in zona.

 **Gospodărie comunală**

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

* 1. **Protectia mediului**
* **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):** modernizarile cladirilor existente vor indeplini toate conditiile de izolare termica, fonica si hidro, astfel incat consumul de energie sa fie unul cat mai mic rezultand o protejare a mediului inconjurator prin micsorarea cantitatilor de emisii in natura;
* **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;
* **Epurarea si preepurarea apelor uzate:** apele uzate vor fi conduse prin conducte PVC spre canalizarea orasului;
* **Depozitarea controlata a deseurilor:** deseurile se vor depozita selectiv pe platformele de gunoi existente;
* **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi:** nu este cazul;
* **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instruirea de zone protejate:** nu este cazul;
* **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:** dupa obtinerea autorizatiei de construire pentru lucrarile propuse in prezentul PUZ, beneficiarul va reface zonele cu spatiu verde afectate iar arhitectii vor integra noile constructii astfel incat acestea sa se prezinte ca un tot unitar;

**4. CONCLUZII: MASURI IN CONTINUARE**

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

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

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

 Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin

documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste

gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,

Arh. Oana Mirela Serbanescu

Arh. Alina Mihaela Tutun

Verificat,

Arh.Urb. Dumitru Nachiu