

PROIECT NR. 14 /2017

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„P.U.Z. LOCUINȚĂ – CASĂ DE VACANȚĂ P+2,
ANEXĂ, SPAȚIU COMERCIAL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

Amplasament: Municipiul Mangalia, Neptun, str, Gala Galaction nr. 68

DOCUMENTAȚIE PENTRU SOLICITARE AVIZ DE MEDIU

Beneficiar: IONIȚĂ NICOLETA

proiectant : b.ia. nr. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA

**certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,**

A.DATI GENERALE

- Denumirea lucrării: „P.U.Z. LOCUINTĂ – CASĂ DE VACANȚĂ P+2, ANEXĂ, SPAȚIU COMERCIAL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
- Amplasament : Municipiul Mangalia, Neptun, str, Gala Galaction nr. 68
- Suprafață teren PUZ: 1049,88mp
- Beneficiar proiect: IONIȚĂ NICOLETA
- Întocmitoare: bia nr. 046-arh. ABDIȘA ABDIȘA
- Data : trim II 2017
- Certificat de urbanism: nr. 356/14.07.2017 emis de Primăria Mangalia

Cadrul legislativ pentru protecția mediului**Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:**

- Legea 50/1991 - Privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 -pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică –indicativ GM -010-2000 realizat de URBANPROIECT București și IPROTIM S.A. și aprobat de MLPAT cu Ordinul 176/N/2000
- Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 265/2005 privind protecția mediului (Ordonanța de Urgență 195/2005)
- HGR 930/2005– pt.aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 575 / 2001- PATN – secțiunea V – Zone cu risc natural
- Lege nr. 343 din 3 decembrie 2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități
- Legea 345/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbaticice.
- Legea 139 / 2002 privind serviciile publice de salubrizare a localităților
- Legea 426 / 2001 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78 / 2000 privind regimul deșeurilor
- Legea 5 / 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a III – a – zone protejate
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandrilor privind mediul de viață al populației
- Legea 104/2011 - privind protecția atmosferei
- Legea 597/2001 – privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre
- Ordonanța de urgență nr. 202/2002 – privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Ordonanța de urgență nr. 152 / 2005 – privind prevenirea, reducerea și controlul integral al poluării
- Ordinul MMDD 1964 /2007 privind siturile de importanță comunitară (SCI) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România
- HG 1284/2007 privind ariile de protecție avifaunistică (SPA) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România

B.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru un teren situat în intravilanul Municipiului Mangalia, stațiunea Neptun, în vederea încadrării urbanistice și stabilirea condițiilor de construibilitate și acces pentru LOCUINȚĂ-CASĂ DE VACANȚĂ P+2, ANEXĂ, SPATIU COMERCIAL ȘI ÎMPREJMUIRE,, Terenul este proprietate privată a investitorului.

C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

Etape de dezvoltare

- Date privind evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ – face parte din teritoriul intravilan al Municipiului Mangalia, stațiunea Neptun – stabilit prin PUG aprobat. Terenul studiat se află în zonă urbanistică constituită, cu funcțiunea stabilită inițial de la înființarea stațiunii, precum și prin PUG elaborate ulterior.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relate la evoluția localității

Terenul PUZ se află în intravilanul Municipiului Mangalia, stațiunea Neptun, în zonă construită constituită, cu funcțiunea principală de cazare turistică. În cea mai mare parte din zonele vecine sunt ocupate cu construcții executate la înființarea stațiunii, în anii 1965-1970.

În partea de vest a lotului studiat s-au mai executat încă două blocuri cu locuințe permanente și sezoniere P+10.

- Potențial de dezvoltare

Prin PUG această zonă se propune la dezvoltare cu funcții preponderent de cazare permanentă și cazare turistică sezonieră.

În zonele învecinate există construcții cu funcțiune turistică (cazare sezonieră, cazare permanentă, alimentație publică)

Funcțiunea de locuire permanentă și sezonieră propusă este compatibilă cu funcțiunea preponderentă din zonă – cea turistică.

La est de lotul studiat se mai află un lot neconstruit (la nr.66), în care se preconizează amplasarea unei construcții similare ca funcțiune.

- Poziția zonei față de intravilanul localităților

Suprafața studiată în PUZ se află amplasată în teritoriul intravilan al Municipiului Mangalia, stațiunea Neptun, în zonă construită, constituită urbanistic.

- Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilic, servirea cu instituții de interes general

Accesul auto și pietonal pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin accesul existent din strada Gala Galaction. Propunerile de urbanism nu modifică caracteristicile străzii existente.

În această zonă strada are o supralărgire ce a servit ca refugiu pentru stație autobuz.

Instituțiile de interes general se află în centrul municipiului Mangalia, la cca 5,5km spre sud.

Suprafață teren zona PUZ:

Terenul PUZ este constituit din incinta aflată la adresa stradală str. Gala Galaction nr.68, cu suprafață de 1.049,88mp, teren liber de construcții, înregistrat cadastral la categoria curți-construcții.

Terenul are o formă relativ patrulateră, aproape rombică, cu dimensiunile:

- latura estică : 38,84m
- latura de sud (spre str. Gala Galaction): 9,04m + 8,20m + 12,26m
- latura de nord: 29,86m
- latura de vest: 35,38m

Construcții hidrotehnice

- stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:

- debite și rețele de distribuție apă potabilă:

- alimentarea cu apă – terenul studiat are posibilitatea unui racord la rețeaua de apă locală din conductă existentă pe str. Gala Galaction.
- canalizarea – terenul studiat are posibilitatea unui racord la rețeaua de canalizare menajeră prin conductă existentă pe str. Gala Galaction

Pe acest teren nu există amenajări hidrotehnice.

Activități desfășurate

În prezent terenul studiat nu este construit și nu are nicio utilizare funcțională.

Managementul deșeurilor

În prezent terenul studiat nu este construit și nu are nicio utilizare funcțională; ca urmare nu este generatoare de deșuri.

D. DISFUNCȚIONALITĂȚI

• accesul auto, drumurile interioare

- Terenul care face obiectul studiului este teren intravilan, înregistrat cadastral la categoria curți-construcții cu suprafață de 1.049,88mp.
- Accesul la terenul studiat se face din strada Gala Galaction, ce face parte din trama stradală a stațiunii Neptun.

În incintă nu există alte drumuri interioare.

- în zona studiată nu există circulație feroviară
- în zona studiată nu există circulație navală
- în zona studiată nu există circulație aeriană

• rețelele de utilități

Nu există disfuncționalități privind rețelele de utilități: terenul nefiind construit nu necesită utilități.

• principalele caracteristici ale zonei studiate:

- principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

-zona studiată este înregistrată cadastral parțial la categoria curți-construcții, cu suprafață de 1.049,88mp. Terenul nu are construcții sau amenajări.

În zonele învecinate se află funcții de cazare și servire turistică (hoteluri, restaurante, pensiuni turistice) și locuințe sezoniere.

-relaționări între funcții:

- utilizarea actuală a terenului studiat – teren neconstruit - nu duce la constituirea unor relații funcționale cu alte terenuri din vecinătate, adică incinte cu activități de cazare și servire turistică.

-gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

-pe terenul studiat nu există nicio construcție:

Sc= 0,00mp

Scd = 0,00mp

POT = 0%

CUT = 0,00

-aspecte calitative ale fondului construit: în terenul studiat nu există construcții și nici amenajări.

-asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Instituțiile de interes general se află în centrul municipiului Mangalia, la cca 5,5km spre sud.

-asigurarea cu spații verzi: din suprafața totală de 1.049,88mp a lotului, toată suprafața este teren liber constituind spațiu verde neamenajat.

-existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

În zona terenului studiat nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului și nici alte fenomene de risc natural (alunecări de teren, inundații,etc);

- Terenul este plat, cu cota medie +8,50m, cu panta generală de cca 2% spre nord/est, și nu necesită sistematizare verticală.

La colțul de sud/vest este cota +8,65 și la colțul de nord/est a incintei este cota +8,01.

- principalele disfuncționalități:

La modul de utilizare actuală a terenului – teren neconstruit– nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din existența lotului sau care să fie generate de alte funcții din zonă, cu efect în lotul studiat.

- Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

- terenul studiat pentru stabilirea condițiilor de construibilitate are suprafața de 1.049,88mp.

Terenul are o formă relativ dreptunghiulară, cu dimensiunile:

-latura estică : 38,84m

-latura de sud (spre str. Gala Galaction): 9,04m + 8,20m + 12,26m

-latura de nord: 29,86m

-latura de vest: 35,38m

- rețeaua hidrografică: pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu există cursuri de apă ; suprafețele de apă cele mai apropiate sunt :

- Lacul Neptun II – la 230m

- Lacul Tismana – la 375m

- Marea Neagră – la 600m

- clima: climatul zonei de amplasament se înscrie în cel al Dobrogei centrale caracterizat prin continentalism, cu oscilații diurne și anuale mari ale temperaturii aerului, cantități de precipitații reduse. Vecinătatea relativă a mării influențează asupra circulației maselor de aer.

- temperatura medie anuală: +10,6°C
- temperatura minimă absolută: -26°C
- temperatura maximă absolută: + 45°C
- temperatura medie în luna ianuarie: -3°C
- temperatura medie în luna iulie : +23°C

- adâncimea maximă de îngheț: 0,9m
- precipitații medii multianuale: 380mm
- vânturile dominante bat din direcțiile SE(15%) și E (23%)
- zăpadă (STAS 10101/21-92) – $gz=2,0\text{ kN/m}^2$
- vânt – valori caracteristice ale vitezei vântului – 35m/s
- valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului= 0,5KPa

Considerații geotehnice

◆ Terenul este plat, cu cota medie +8,50m, cu panta generală de cca 2% spre nord/est, și nu necesită sistematizare verticală.

La colțul de sud/vest este cota +8,65 și la colțul de nord/est a incintei este cota +8,01.

◆ Conform STAS 6054 / 77, adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, este de 0,80 m.

◆ După normativ P 100 / 92, amplasamentul are următoarele caracteristici:

- zona seismică „E”
- coeficient de seismicitate $ks = 0,12$
- perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$

◆ Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogean, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri – prafuri argiloase loessoide și argile profoase loessoide. Sub aceasta urmează complexul argilos- argilă prăfoasă+argilă roșcată.

E. PROIECTE APROBATE /LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE / LUCRĂRI DE PROTECȚIA MEDIULUI

Probleme de mediu

• Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ. În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.

• Terenul avut în vedere pentru construirea unei locuințe+ casă de vacanță P+2 nu este inclus în supafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte supafețe supuse protecției de mediu.

• Cele mai apropiat situri protejate din rețeaua NATURA 2000 se află:

- la cca 600m spre est: RO SPA 0076 – Marea Neagră
- RO SCI 0114- Mlaștina Herghelie, Obanul Mare și Peștera Movile – la 3900m spre sud.

• Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

F. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Principii avute în vedere la elaborarea planului

- răspuns adecvat la solicitarea beneficiarului transmisă prin tema de proiectare
- încadrarea în propunerile de urbanism ale localității și ale zonelor învecinate, mai ales în ceeace privește posibilitățile de acces rutier și pietonal.
- respectarea condiționărilor din Certificatul de Urbanism

Lucrări propuse

Modernizarea circulației:

◆ Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin accesul existent din strada Gala Galaction. Propunerile de urbanism nu modifică posibilitățile de acces existente.

În acest sector strada are o lățime a carosabilului de 7m și o supralărgire pentru refugiu stație de transport în comun de 3,50m.

◆ Accesul pietonal se face din trotuarul aferent străzii Gala Galaction.

◆ În incinta studiată s-a prevăzut o capacitate de parcare cu 12 locuri, corespunzător capacitatii de cazare rezultate.

◆ Terenul este plat, și nu necesită sistematizare verticală.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

• Principalele propunerile urbanistice în cadrul PUZ

• Organizarea arhitectural –urbanistică rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din situația ocupării existente a lotului studiat precum și a terenurilor din loturile învecinate, din exigențele menționate în certificatul de urbanism.

a. Se propune să se amplaseze:

- o construcție P+2 cu funcțiunea de locuință și casă de vacanță, cu $Sc=268mp$, $Scd= 804mp$
- o construcție (cu structură de lemn) cu funcțiunea de anexă (23mp) și spațiu comercial – partea dinspre stradă (23mp) – regim parter, cu $Sc=46mp$, $Scd=46mp$
- împrejmuire teren

b. Se prevede un parcaj cu 12 locuri.

c. Se prevede realizarea unei împrejmuri, cu caracteristici diferite pe cele trei laturi spre vecini și pe latura dinspre stradă.

d. Accesul rutier și pietonal se va face din str. Gala Galaction.

e. Se vor folosi rețelele de utilități existente aferent străzii Gala Galaction, prin racordare pe baza de contract cu furnizorii de utilități.

f. Regimul de înălțime: P+2

g. Sc total propusă: 314,00mp

h. Scd total propusă: 850mp

i. POT maxim propus: 30%

j. CUT maxim propus: 0,81

ELEMENTE DE BILANȚ TERRITORIAL

MOD DE UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
incintă	1.049,88	100	-	-
Construcții	-	-	314,00	30
Platforme + circulații-parcare	-	-	384,00	37
Spațiu verde	-	-	351,88	33
TOTAL	1.049,88	100	1.049,88	100
POT maxim - %		0		30
CUT maxim		0,00		0,81

Regimul de aliniere al construcțiilor :

La amplasare blocurilor în incintă se ține seama de prevederile codului civil referitoare la:

- vederea spre vecin (art.614) – cu distanță minimă față de limită de 2m,
- picătura de pe străină (art. 611)

La amplasarea construcțiilor în incintă s-a ținut seama de condițiile de însorire/ umbrire generate de construcțiile propuse asupra vecinătăților și ale construcțiilor din vecinătate asupra celor propuse în incintă.

Distanța cea mai mică față de limita dinspre est este de 2,45m, față de limita de nord – variabil de la 1,50m la 6,20m, de 11,05m față de limita dinspre vest – la corpul principal P+2; corpul anexă se află adiacent la limita dinspre stradă.

Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentarea cu apă: se asigură din rețeaua de alimentare cu apă a localității, de la conducta Ø250mm aflată pe strada Gala Galaction, care pleacă de la Complexul de înmagazinare-pompare ale stațiunilor din Mangalia Nord.

Racordul se va face prin cămin cu apometru.

Canalizarea menajeră: stațiunea Neptun dispune de sistem de canalizare menajeră, cu stație de pompare spre Stația de epurare Mangalia. Pe strada Gala Galaction se află o conductă de canalizare menajeră Ø300mm OL.

Alimentare cu energie electrică: se va face din rețeaua locală din racordul propus prin contract cu furnizorul de energie electrică;

Telecomunicațiile: se va face racordarea la rețeaua de telefonie fixă a localității și se va utiliza telefonia mobilă.

Alimentarea cu căldură: spațiile în care se cere confort termic, precum și din necesitatea de a asigura temperatura de întreținere în timpul iernii, inclusiv prepararea apei calde menajere se va face cu centrală termică cu gaze; pentru prepararea apei calde menajere în timpul verii se vor utiliza și panourile solare.

Managementul deșeurilor:

Din funcționarea construcțiilor propuse – locuință+casă de vacanță – cu 6 persoane și cu locuire sezonieră – de 100 zile va rezulta o cantitate anuală de 240kg deșeuri (6 persoane x 100 zile x 0,4kg/persoană). La aceasta se adaugă deșeurile rezultante de la spațiul comercial – tot cu funcționare sezonieră – 240kg. Acestea vor fi depozitate în containere pe tipuri de sortimente : plastice, hârtie-carton, metalice, menajere.

În zona din vecinătatea accesului în incintă a fost prevăzută o platformă pentru containerele de deșeuri.

Acestea vor fi preluate de serviciul de salubritate comunal și vor fi transportate la rampa de deșeuri utilizată de Municipiul Mangalia.

G. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

Terenul studiat face parte din teritoriul intravilan al comunei Lumina și este cuprins implicit în toate planurile și programele ce privesc ansamblul localității:

- PUG - zonificare funcțională, rețea stradală și echipare tehnico-edilitară.

Prin acest plan se stabilesc condițiile de funcționare și integrare urbanistică a suprafețelor intravilane, care urmează să facă obiectul investițiilor în infrastructură ale localității.

Terenul care face obiectul PUZ nu este cuprins în nici o zonă de protecție naturală care să fie menționate în cadrul legislativ de profil :

- Legea 5 / 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a III – a – zone protejate – M.O. 152 / 12.04.2000

- Legea 104/2011 privind protecția atmosferei

- Ordinul MMDD 1964 /2007 privind siturile de importanță comunitară (SCI) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România

- HG 1284/2007 privind ariile de protecție avifaunistică (SPA) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România

H. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

Regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite – prescripții și recomandări

- Funcțiunea propusă pe acest amplasament nu este generatoare de poluanți; în zona încadrătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.

- În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.

- Terenul avut în vedere pentru construirea unei locuințe+ casă de vacanță P+2 nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

- Cele mai apropiat situri protejate din rețeaua NATURA 2000 se află:

- la cca 600m spre est: RO SPA 0076 – Marea Neagră

- RO SCI 0114- Mlaștina Herghelie, Obanul Mare și Peștera Movile – la 3900m spre sud.

- Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

elaborat

– arh. ABDIȘA ABDIȘA

– înscris în RUR - cu drept de semnătură
pentru documentații de urbanism B,C, D, E,

TABEL COORDONATE CONTUR TEREN – STEREO 70

Pct.	X (nord)	Y (est)
1	268 637,652	789 493,415
2	268 636,381	789 481,225
3	268 632,315	789 474,107
4	268 631,394	789 465,110
5	268 666,805	789 461,420
6	268 672,883	789 482,186
7	268 676,486	789 492,658
8	268 645,262	789 464,989

