**VOLUMUL 1**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

* 1. **Date de recunoastere a documentatiei**
* Denumirea lucrarii: **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD - STR. PRINCIPESA ELENA, STR. IULIU MANIU, LA EST - HOTEL CORINA, LA SUD - HOTEL RESTAURANT RALUCA, LA VEST - HOTEL DANA; FUNCTIUNE - APARTAMENTE IN REGIM HOTELIER”**
* Amplasament: : Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Venus, str. Dem Radulescu, nr. 15A
* Beneficiar **SC DIPET SERVCOM SRL**

Mun. Bucuresti, str. Pericle Papahagi, nr. 10-14, parter+hala+etaj 1, tel. 0744 212 484

* Proiect numarul: 88/2017
* Proiectant: S.C. DESIGN PROIECT STUDIO S.R.L.

Jud. Constanta, mun. Mangalia, str. General Dragalina, nr. 1,

tel: 0747 339 266

* Forma de detinere a terenului: Teren situat in intravilan, proprietate privata a numitilor Frusescu Octavian si frusescu Irinel conform Contractului de vanzare-cumprare cu incheiere de autentificare nr. 1018 din 04.04.2017, emis de Biroul Individual Notarial George Tragone, Constanta, cu constituirea dreptului de superficie in favoarea SC DIPET SERVCOM SRL in baza conventiei cu incheiere de autentificare nr. 1481 din 16.05.2017, emisa de Societatea Notariala Loredana Melente si Cristina Filip, Bucuresti.
* Forma de executie: va fi de 2 ani de la obtinerea Autorizatiei de Construire.
  1. **Obiectul P.U.Z.**
* **Solicitari ale temei program**

Scopul prezentei documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD - STR. PRINCIPESA ELENA, STR. IULIU MANIU, LA EST - HOTEL CORINA, LA SUD - HOTEL RESTAURANT RALUCA, LA VEST - HOTEL DANA; FUNCTIUNE - APARTAMENTE IN REGIM HOTELIER”** 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.

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 initiere aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Mangalia.

Teren situat in intravilan, proprietate privata a numitilor Frusescu Octavian si frusescu Irinel conform Contractului de vanzare-cumprare cu incheiere de autentificare nr. 1018 din 04.04.2017, emis de Biroul Individual Notarial George Tragone, Constanta, cu constituirea dreptului de superficie in favoarea SC DIPET SERVCOM SRL in baza conventiei cu incheiere de autentificare nr. 1481 din 16.05.2017, emisa de Societatea Notariala Loredana Melente si Cristina Filip, Bucuresti.

Prin documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD - STR. PRINCIPESA ELENA, STR. IULIU MANIU, LA EST - HOTEL CORINA, LA SUD - HOTEL RESTAURANT RALUCA, LA VEST - HOTEL DANA; FUNCTIUNE - APARTAMENTE IN REGIM HOTELIER”** 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;
* 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;

Prin documentatii **„PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT LOCAL de URBANISM AFERENT PENTRU ZONA DELIMITATA ASTFEL: LA NORD - STR. PRINCIPESA ELENA, STR. IULIU MANIU, LA EST - HOTEL CORINA, LA SUD - HOTEL RESTAURANT RALUCA, LA VEST - HOTEL DANA; FUNCTIUNE - APARTAMENTE IN REGIM HOTELIER”**se va stabili:

* 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, drumuri de incinta si accesul autospecialelor de interventie;
* 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.

Terenul este inregistrat la categoria de folosinta „curti-constructii”.

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de nord, din strada Iuliu Maniu. 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. 351 din 07.07.2017;
3. Avizul de initiere nr. 38915 din 27.07.2017;

* 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 amenjarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
2. Ordinul 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
3. 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;
4. Codul civil.

* Lista legilor din domeniul constructiilor

1. Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
2. Legea nr. 184/2011 (republicata si actualizata) privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

**2.1. Evolutia zonei**

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 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 5.2km est de municipiul Mangalia, jud. Constanta, pe Strada Dem Radulescu, in statiunea Venus.

Beneficiarul a solicitat si a primit Certificatul de Urbanism nr. 351 din 07.07.2017, emis de Primaria municipiului Mangalia.

*Accesul in zona*

Circulatia auto se desfasoara pe strazile Iuliu Maniu si Dem Radulescu care se afla in vecintatatea terenului. Accesibilitatea acestui drum se face din strada Iuliu Maniu care leaga Mangalia de statiunea Venus.

In prezent terenul destinat constructiilor este liber de sarcini pe el existand doar spatiu verde.

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

* la Nord –strada Iuliu Maniu
* la Est – Hotel Sanda
* la Sud – strada Dem Radulescu
* la Vest – vile Iezer

Accesul la terenul pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de nord, din strada Iuliu Maniu.

**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 betonate cu o latime de aproximativ 7m.

Terenul este delimitata la nord si sud de strazile Iuliu Maniu respectiv Dem Radulescu, de pe care se face accesul, cu un prospect de o banda pe sens. Latimea drumului este de 7m.

**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 dominante: turism, cu cazare in hoteluri, vile si camping.

**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**:

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 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**

Beneficiarul doreste construirea unor imobile, cu detinatia de apartamente in regim hotelier, cu regim maxim de inaltime P+4E, Hmax=19m.

* **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 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 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**

**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 anticiclonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticiclonul 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 anulale sunt cuprinse între 3 – 400 mm/an.

Din punct de vedere al zonării teritoriului României , zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare la cutremure având intervalul mediu de recurenţă 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 şi perioada de control Tc=0,7 sec.

Adâncimea de îngheț pentru zona analizată, conform NP 112-2013 privind proiectarea fundațiilor de suprafață și conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei după adâncimea maximă de îngheț, se situează la – 0,80 m.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor”, valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurenţă 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea Constanța, este de qb = 0,5 kPa, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.

Conform Cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor”, pentru localitatea Constanța, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol sk = 1,5 KN/m2, construcţiile având încadrare în clasa de importanţă – expunere I.

Stratificația terenului amplasament se prezintă astfel:

**0,00 ÷ 1.10** – pamant cenusiu argilos;

**1.10 ÷ 3.50** – loess galben plastic vartos – praf argilos loessid;

**3.50 ÷ 4.90** – argila prafoasa cafenie – galbuie platic vartoasa;

**4.90 ÷ 7.00**– loess galben plastic vartos – praf argilos loessid;

**Presiunea terenului este de 150 kPa**.

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

**Potrivit documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General, imobilul este situat in UTR – S2 – Statiunea Venus.**

* Aprecieri asupra fondului construit existent: Fondul construit este alcatuit din structura functionala si volumetrica construita unitar, realizat pe baza de proiect de urbanism.
* Functiuni dominante: turism, cu cazare in hoteluri, vile si camping;
* Functiuni permise: se pot elibera certificate de urbanism pentru: reparatii si intretinere la constructii existente, schimbari de folosinta ale spatiilor de cazare, alimentatie publica sau comerciala in spatii de interes general, agrement sau sociale, amenajari de spatii de parcare, amenajari pentru ridicarea gradului de servire turistica, dotari de plaja adiacente soselei Satur - Venus
* Regimul de inaltime: P-P+10E; (se mentin cladirile existente)
* Disponibilitati de teren: nu exista disponibilitati de teren
* Echiparea edilitara: Statiunea este echipata tehnico – edilitar in mod corespunzator.
* Amplasamentele cladirilor fata de arterele de circulatie, aliniere: se mentin cladirile existente;
* POT maxim: se mentine POT existent

**ZONA 1: Z1**

**A. DESCRIERE**

1. *LIMITE:*

Arealul amplasamentului este situat la circa 5.2km est de municipiul Mangalia, jud. Constanta, pe Strada Dem Radulescu, in statiunea Venus.

1. *APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT*

Terenul este liber de constructii.

1. *FUNCTIUNEA DOMINANTA*

Terenul este liber de constructii.

1. *REGIM DE INALTIME*

Terenul este liber de constructii.

1. *DISPONIBILATI DE TEREN*

Terenul este liber de constructii.

1. *ECHIPARE EDILITARA*

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

**B. REGLEMENTARI PROPUSE**

1. *FUNCTIUNI PERMISE*

Turism, locuire, comert si servicii

1. *FUNCTIUNI INTERZISE*

Celelalte funtiuni.

1. *REGIM DE INALTIME (minim/maxim)*

P+4E

1. *AMPLASAMENTELECLADIRILOR FATA DE ARTERELE DE CIRCULATIE, ALINIERE*

Distante minime obligatorii fata de toate limitele parcelei – 2m*.*

*CARACTERISTICI ARHITECTURALE*

Volumele vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis tip terasa.

Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperisuri, placari cu marmura la socluri si alte ornamente ce contravin arhitecturii locale.

Se va avea in vedere o volumetrie simpla, moderna, pretabila functiunilor, cu respectarea legislatiei in vigoare, cu finisaje specifice zonei.

Nu se admit pereti cortina si nici suprafete metalice de dimensiuni mari. Se va asigura tratarea similara a tuturor fatadelor aceleasi cladiri;

**Procentul de ocupare a terenului existent: se mentine POT existent**

**Coeficientul de utilizare a terenului existent: se mentin cladirile existente**

**Procentul de ocupare minim a terenului propus: P.O.T. prop. 30%**

**Coeficientul de utilizare minim a terenului propus: C.U.T. prop. 1.5**

**Procentul de ocupare maxim a terenului propus: P.O.T. prop. 50%**

**Coeficientul de utilizare maxim a terenului propus: C.U.T. prop. 2.5**

**REGIM MAXIM DE INALTIME = P- P+4E;**

**H max. PROPUS = 19M**

**\*Pentru zona nereglementata, studiata in cadrul prezentului PUZ, reglementarile sunt de principiu.**

* 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 pe care se propune a se realiza investitia se realizeaza pe latura de nord, din strada Iuliu Maniu. In vederea deservirii investitiei, accesul se va moderniza pentru a prelua circulatia 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 Nicole Iorga.
* **Parcaje şi garaje** Parcarile se vor amenaja conform plansei propunere, aceasta prevazand parcari pe terenul studiat ce vor deservi functiunile: Turism, locuire, comert si servicii.
* **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 semnificative, astfel încât implică mişcări importante de terasamente. 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:

**Bilant teritorial**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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, locuire, comert si servicii | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | Minim  368.44  Maxim  614.07 | Minim  1 842.21  Maxim  3 070.35 | Minim  30  Maxim  50 | Minim  1.5  Maxim  2.5 |
| Alei pietonale si carosabile | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 | 245.62 | 245.62 | 20 | 0.2 |
| Spatii plantate la sol | 0.00 | 0.00 | 0 | 0 | 368.44 | 368.44 | 30 | 0.3 |
| Total teren | | | | | 1 228.14 | | 100 | |

**\*Pentru zona nereglementata, studiata in cadrul prezentului PUZ, reglementarile sunt de principiu.**

Criteriile principale de organizare urbanistica a zonei studiate sunt urmatoarele:

* asigurarea amplasamentul si amenjararilor necesare pentru obiectivele propuse – realizarea unei inor immobile cu apartamente in regim hotelier;
* integrarea corespunzatoare a elementelor propuse;
* asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
* amenajarea numarului necesar de parcari;
* amenajare spatii verzi la sol cu sisteme automate pentru irigat;
* spatii verzi amenajate pe acoperisurile constructiilor.
  1. **Descrierea sumara a proiectului**

**Zona 1 –Industrie locala, Gospodarie comunala, servicii, locuinta de serviciu, depozitare**

Terenul unde se doreste a se realiza investitia este in suprafata de 1228.14mp si este liber de constructii. Teren situat in intravilan, proprietate privata a numitilor Frusescu Octavian si frusescu Irinel conform Contractului de vanzare-cumprare cu incheiere de autentificare nr. 1018 din 04.04.2017, emis de Biroul Individual Notarial George Tragone, Constanta, cu constituirea dreptului de superficie in favoarea SC DIPET SERVCOM SRL in baza conventiei cu incheiere de autentificare nr. 1481 din 16.05.2017, emisa de Societatea Notariala Loredana Melente si Cristina Filip, Bucuresti.

Conform fluxului tehnologic si analizei scenariilor propuse in cadrul prezentei documentatii s-a considerat oportuna realizarea urmatoarelor obiecte:

1. C1: Aparthotel P+3E+4Eretras;
2. C2: Aparthotel P+3E
3. C3: Piscina

Pe langa realizarea constructiilor unitatea va achizitiona si o serie de utilaje tehnologice si functionale cu montaj si dotari, neceare desfasurarii in bune conditii a activitatii propuse.

1. ***C1: Aparthotel P+3E+4Eretras;***

*Structura de rezistenta:*

* Infrastructura: fundatii din beton armat izolate sub cota de inghet conform proiectului de rezistenta;
* Suprastructura: este realizata in cadre; Inchiderile exterioare sunt realizate cu zidarie de 30 cm. Acoperirea: se va realiza de tip terasa pentru corpul P+3E+4R.

Finisajele interioare propuse:

PARDOSELI:gresie integral;

PERETI:tencuiala decorativa alba, faianta in incaperile umede-grup sanitar, bucatarie;

TAVANE: plafon fals gips carton si tencuiala decorativa alba.

Finisajele exterioare propuse:

Pereti exteriori: termosistem, tencuiala decorativa culoare alb;

Tamplaria exterioara din PVC, culoare neagra;

Pardoseli exterioare: gresie antiderapanta.

Trotuar perimetral: piatra naturala.

Circulatii verticale si accese:

Accesul se face prin intermediul unei scari in doua rampe cu podest intermediar si cu ajutorul unui lift. Acestea ajung in cadrul fiecarui etaj la nivelul unei cursive desfasurate pe doua dintre laturile cladirii, facand legatura intre cele doua corpuri de cladire.

Indicatori tehnici:

* regim de înălţime – P+3E+4Eretras;
* aria construita = 249.39mp;
* aria desfasurata = 877.51mp;

1. ***C2: Aparthotel P+3E;***

*Structura de rezistenta:*

* Infrastructura: fundatii din beton armat izolate sub cota de inghet conform proiectului de rezistenta;
* Suprastructura: este realizata in cadre; Inchiderile exterioare sunt realizate cu zidarie de 30 cm. Acoperirea: se va realiza de tip terasa inverzita pentru corpul P+3E.

Finisajele interioare propuse:

PARDOSELI:gresie integral;

PERETI:tencuiala decorativa alba, faianta in incaperile umede-grup sanitar, bucatarie;

TAVANE: plafon fals gips carton si tencuiala decorativa alba.

Finisajele exterioare propuse:

Pereti exteriori: termosistem, tencuiala decorativa culoare alb;

Tamplaria exterioara din PVC, culoare neagra;

Pardoseli exterioare: gresie antiderapanta.

Trotuar perimetral: piatra naturala.

Circulatii verticale si accese:

Accesul se face prin intermediul unei scari in doua rampe cu podest intermediar si cu ajutorul unui lift. Acestea ajung in cadrul fiecarui etaj la nivelul unei cursive desfasurate pe doua dintre laturile cladirii, facand legatura intre cele doua corpuri de cladire.

Indicatori tehnici:

* regim de înălţime – P+3E;
* aria construita = 234.32mp;
* aria desfasurata = 1273.83mp;

1. ***C3: Piscina;***

Infrastructura: fundatii din beton armat izolate sub cota de inghet conform proiectului de rezistenta;

Suprastructura: este realizata din beton.

Accesul in incinta si parcarea

Accesul auto, cat si cel pietonal se vor propune a fi facute din Str. Iuliu Maniu si se vor asigura 12 locuri de parcare in incinta.

Amenajari exterioare

In lucrarile de amenajari exterioare se vor realiza alei din dale de piatra sau beton pentru accesele pietonale si cele auto. Terasele exterioare vor fi finisate cu gresie antiderapanta sau piatra naturala. Spatiile verzi ramase vor fi tratate cu gazon, si pe alocuri plantate cu vegetatie joasa si inalta: arbori de inaltime medie, precum si plante de gradina.

|  |  |
| --- | --- |
| * Arie spatii verzi (gazon + spatii plantate) | 433,92 mp (35,33 %) |
| * Arie alei si platforme | 385,00 mp (31,34 %) |
| * Nr. Locuri parcare asigurate in incinta | 12 locuri |

1. ***Alimentare cu apa;***

Alimentarea cu apa se va realiza prin intermediul unui bransament la reteaua existenta in zona. Conductele de apa se vor poza la o adancime minma de 1.10m sub cota de inghet.

1. ***Alimentarea cu energie electrica;***

Bransamentul electric se va realiza de la reteaua de electricitate de medie tensiune existenta in zona.

1. ***Canalizare.***

Apele tehnologice rezultate din activitatea de productie, din cadrul unitatii vor fi conduse spre canalizarea existenta in zona. Apele pluviale vor fi dirijate spre spatiile verzi.

1. ***Alei platforme carosabile.***

Caile de acces interioare au fost proiectate pentru a putea usura accesul utilajelor si autovehicolelor ce deservesc unitatea.

Aceste cai de acces vor fi realizate prin turnarea unor placi din beton cu grosimea de 15 cm, pe un suport balast de 20cm, armat cu plasa sudata de 100\*100\*4, distribuita pe doua randuri. Suprafata aleilor betonate = 385.00mp, La amenajarea cailor de acces se are in vedere pastrarea unor suprafete cat mai mari de spatiu verde.

**Utilitati**

*Alimentarea cu apă* se va face prin intermediul unui bransament. Racordarea va fi executată din conductă de polietilenă de înaltă densitate dimensionată spre punctele de consum, funcţie de debitul necesar pe fiecare ramură în parte. Conductele se vor poza în săpătură la min -1.10 m adâncime.

Evacuarea apelor uzate

Din fermă rezultă următoarele categorii de ape uzate:

*Ape uzate menajere* –Pentru evacuarea acestor ape s-au prevăzut canalizări interne din tuburi PVC de 110 mm care conduc apele canalizarea existenta in zona.

*Ape uzate tehnologice* – de la activitatea de igienizare. Aceste ape au caracteristicile specifice apelor tehnologice uzate: coliformi fecali, încărcare organică, detergenţi, suspensii solide etc. Pentru evacuarea acestor ape s-au prevăzut canalizări interne din tuburi PVC de 110 mm care conduc apele spre canalizare.

*Ape pluviale* –. Aceste ape sunt colectate de rigolele şi direcţionate spre spatiile verzi.

*Energie electrica*

Ferma va fi alimentată cu energie electrică din sursă convenţională prin racord la reţeaua de medie tensiune din zonă.

Distribuţia energiei electrice se va face de la TGD din care se vor alimenta o serie de tablouri locale dimensionate corespunzător puterii instalate şi echipate cu întrerupător automat.

Instalaţia de iluminat exterior se compune din corpuri de iluminat exterior de securitate tip Philips FCG 18W montate pe faţadele clădirilor.

* 1. **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 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

Urb. Liviu Veluda