



TECTONIC S.R.L.

J 40-15130 / 1991 R O1565496 tel/fax: 0212117307 str.Calea Dorobantilor, nr. 45, demisol, Sector 1, Bucuresti

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU HOTELIER SI REZIDENTIAL

faza:

SUDIU DE OPORTUNITATE

amplasament:

jud. Constanta, Mun. Mangalia, parcela A326/2/2 si parcela A326/2/1, zona Hipodrom

beneficiar:

Stefan Vera - Veronica

elaboratorul proiectului:

S.C. Tectonic S.R.L.

numar proiect:

650/2017



TECTONIC S.R.L.

J 40-15130 / 1991 R O1565496 tel/fax: 0212117307 str.Calea Dorobantilor, nr. 45, demisol, Sector 1, Bucuresti

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu de prezentare
4. Anexe
 - Certificat de urbanism
 - Extras C.F.
 - Actualizare cadastru

PIESE DESENATE

1. Incadrare in localitate si in zona
2. Incadrare in PUG aprobat Mun. Mangalia
3. Dotari/obiective turistice
4. Situatia existenta
5. Montaj foto situatia existenta
6. Reglementari urbanistice
7. Propunere de mobilare urbana – plan
8. Propunere de mobilare urbana – perspective



TECTONIC S.R.L.

J 40-15130 / 1991 R O1565496 tel/fax: 0212117307 str.Calea Dorobantilor, nr. 45, demisol, Sector 1, Bucuresti

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. DATE DE IDENTIFICARE
2. SITUATIA EXISTENTA
 - 2.1. Prezentare generala
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Analiza situatiei existente
3. PROPUNERI – INTENTII DE DEZVOLTARE PENTRU ZONA STUDIATA
 - 3.1. Elemente de tema
 - 3.2. Valorificarea amplasamentului
 - 3.3. Modernizarea circulatiei
 - 3.4. Reglementari – zonificare functionala, conditii de amplasare, indici de ocupare si utilizare a terenului
4. CONCLUZII



TECTONIC S.R.L.

J 40-15130 / 1991 R O1565496 tel/fax: 0212117307 str.Calea Dorobantilor, nr. 45, demisol, Sector 1, Bucuresti

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire: PLAN URBANISTIC ZONAL – ANSAMBLU HOTELIER SI REZIDENTIAL

Faza: Studiu de oportunitate

Beneficiar: Stefan Vera - Veronica

Adresa: jud. Constanta, Mun. Mangalia, parcela A326/2/2 si parcela A326/2/1, zona Hipodrom

Proiectant: S.C. Tectonic S.R.L.

Nr. proiect: 650/2017

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. PREZENTARE GENERALA

Obiectul prezentului STUDIU DE OPORTUNITATE il constituie prezentarea proiectului de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu hotelier si rezidential** pentru terenul situat in intravilanul Mun. Mangalia, jud. Constanta, parcela A326/2/2 si parcela A326/2/1, zona Hipodrom, nr. cadastral 103794, in suprafata de 46.000mp, aflat in proprietatea Stefan Vera - Veronica, intrucat beneficiarul doreste realizarea unui ansamblu hotelier si rezidential (vile/locuinte rezidentiale sezoniere) pe acest amplasament.

Pentru obiectiv a fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 644 din 25.102017 emis de Primaria Mun. Mangalia.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este situat in zona Hipodromului Mangalia, respectiv la intersectia urmatoarelor strazi: str. Circului, str. Principesa Elena si str. Ferdinand.

El este amplasat in partea de vest a statiunii Venus, intr-o zona linistita, cu potential de dezvoltare turistica, prin urmare se preteaza dezvoltarea acestui ansamblu.

La momentul actual terenul este liber de constructii, neimprejmuit, fiind arabil.

Accesul se realizeaza direct prin str. Principesa Elena, str. Ferdinand si str. Circului, strazi asfaltate si cu zona de protectie cu vegetatie spontana.



Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- La nord: Hipodromul Mangalia
- La est: partial str. Ferdinand si partial proprietati private (nr. cad. 2199 si nr. cad. 1726)
- La sud: str. Principesa Elena
- La vest: partial str. Circului, partial Hipodromul Mangalia si partial proprietate privata Ionita Petre

2.3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

a. Regimul juridic al terenului

Terenul ce a generat prezenta documentatie de urbanism se afla in proprietatea lui Stefan Vera – Veronica, conform actelor de proprietate, Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1373 din 07.11.2002.

b. Regimul economic al terenului

In prezent este liber de constructii

c. Regimul tehnic al terenului

Amplasamentul studiat este incadrat conform PUG-ului aprobat al Mun. Mangalia in intravilanul localitatii, si se afla in UTR-S2 – statiunea Venus: turism cu cazare in hoteluri, vile si camping, regim de inaltime P - P+10E.

d. Circulatii

Circulatia auto se desfasoara perimetral amplasamentului, pe trei laturi ale acestuia, respectiv strazile Circului, Principesa Elena si Ferdinand. Strazile sunt asfaltate, dublu sens, cu o banda pe sens, latime 7m si cu zona de protectie pe ambele parti, unde s-a dezvoltat vegetatie spontana.

e. Echiparea edilitara

Terenul nu este echipat cu utilitati. Ansamblul se va racorda/bransa la retele orasenesti existente in zona.

f. Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna probleme privind protectia mediului.

Prin interventiile propuse privind ocuparea terenului studiat de cladiri cu caracter turistic/balnear si functiuni conexe (hotel, vile/locuinte rezidentiale sezoniere, servicii, comert, alimentatie publica, amenajari de spatii verzi, parcar, cai de acces, retele tehnico-edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.



g. Cadrul construit al zonei

In ultimii ani in zona au fost realizate pensiuni, precum si o serie de vile/locuinte cu caracter sezonier si un imobil cu apartamente sezoniere.

In apropiere se afla si complexele hoteliere Dana si Sanda.

h. Elemente de cadru natural

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

i. Potentialul turistic al zonei

Amplasamentul se afla in vestul statiunii **VENUS**, in partea sudica a litoralului romanesc, la doar 3 kilometri de Mangalia si aproximativ 42 de kilometri de Constanta. Statiunea are o dezvoltare urbanistica organica, este dominata de o vegetatie bogata, fiind locatia perfecta in care turistii se pot relaxa sub actiunea benefica a factorilor naturali: apa, soare si briza. Datorita izvoarelor de apa minerala sulfuroasa hipotermala care sunt captate in zona, Venus s-a dezvoltat ca statiune balneara in care pot fi tratate o serie de afectiuni. Statiunea este cunoscuta ca fiind o locatie in care apa marii este linistita, iar algele isi fac aparitia destul de rar la mal. Statiunea nu este foarte aglomerata pe timpul verii, iar acest lucru ofera premisele unei vacante linistite si ferite de orice factor de stres.

Plaja statiunii Venus, intinsa pe o distanta de aproximativ 1,5 kilometri, pastreaza particularitatea plajelor din sudul litoralului romanesc, aceea ca este brazdata de golfuri care intra adanc in tarm. Trei astfel de golfuri impart plaja Venus in sectoare inguste. Odata cu inaintarea catre statiunea Saturn, zona unde se afla si amplasamentul studiat, plaja devine dreapta si atinge o latime de pana la 200 de metri, acesta fiind sectorul cel mai frecventat de turisti. In aceasta zona izvoresc ape minerale sulfuroase hipotermale, captate si utilizate pentru dusuri terapeutice. In partea de nord, pe o mica portiune, accesul in apa se face mai greu, deoarece malul este presarat cu pietre. Aceasta este o zona preferata de cei care doresc liniste si intimitate. Pe toata lungimea sa, plaja este acoperita cu nisip fin, iar pe anumite sectoare este amenajata cu sezlonguri si umbrele.

Statiunea Venus ofera optiuni de **cazare** pentru orice tip de buget, deoarece cuprinde hoteluri clasificate de la 4 stele la 1 stea. In ultimii ani multe dintre ele au fost supuse unor ample procese de renovare, capatand o infatisare frumoasa.

Statiunea ofera oportunitati multiple atunci cand vine vorba de **mancare**. Restaurante, magazine alimentare, autoserviri, patiserii si fast food-uri sunt raspandite in toata statiunea. La



intrarea dinspre Mangalia se afla Restaurantul pescareasc Razelm, renumit pe intreg litoralul pentru farmecul sau ambiental si a mancarii cu specific pescareasc.

Statiunea Venus, desi una linistita, ofera turistilor o gama bogata de oportunitati de **distractie si relaxare**. Pe primul loc este agrementul acvatic, turistii se pot plimba cu ambarcatiuni diverse sau pot lua lectii de scuba diving de la instructori foarte bine pregatiti. Pentru micutii dornici de distractie este deschis un parc de distractii la intrarea dinspre Mangalia, iar intre statiunile Venus si Saturn poposeste in fiecare sezon Circul. Plaja dintre cele doua statiuni este in fiecare an gazda unui eveniment important care se adreseaza de data aceasta adultilor, arhicunoscutul Liberty Parade. Pentru turistii dornici sa cunoasca locuri noi si bucati din istoria Dobrogei sunt organizate excursii turistice la cele mai importante monumente si vestigii din zona.

j. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL - EXISTENT		
	mp	100%
Suprafata PUZ	57.685	100%
din care suprafata teren ce a generat PUZ-ul	46.000	79,74%
Constructii	-	-
Spatii verzi amenajate	-	-
Teren arabil	50.082	86,82%
Spatii verzi destinatie speciala - protectie circualtii publice	5.580	9,67%
Circulatii private	-	-
Circulatii publice	2.023	3,51%

k. Disfunctionalitati

Lipsa circulatiilor pietonale si a iluminatului public, adiacente strazilor existente, reprezinta un pericol pentru trecatori.

3. PROPUNERI – INTENTII DE DEZVOLTARE PENTRU ZONA STUDIATA

3.1. ELEMENTE DE TEMA

In ultimii ani, multe din hotelurile statiunii Venus au trecut printr-un proces amplu de refunctionalizare si reabilitare. Prin interventiile facute s-a urmarit ridicarea standardului acestora precum si realizarea unei relatii imbunatatite cu spatiile urbane adiacente ansamblului construit. Toate aceste investitii au dus la imbunatatirea serviciilor si a aspectului statiunii Venus, fapt ce a determinat un aflux din ce in ce mai mare de turisti.



Urmand acest proces, se propune realizarea unui ansamblu hotelier, cu functiuni conexe si spatii cu caracter public (spatii comerciale, baruri, cafenele, restaurante, centru SPA/tratament, sali multifunctionale, spatii verzi amenajate etc.) si rezidential cu vile/locuinte si imobile cu apartamente sezoniere.

Spre strazile adiacente, parterul hotelului si a imobilelor de apartamente se vor ocupa partial sau total cu functiuni publice (comert, servicii), care corelat cu amenajarea spatiului de protectie a acestora (cu trotuare, spatii verzi, locuri de parcare) va genera un spatiu public interesant, atractiv.

3.2. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul in discutie are un potential evident, datorat pozitiei sale si a trendului privind dezvoltare turistica a intregii zone. Prin urmare se impune reconsiderarea potentialului astfel incat sa poata fi valorificat in favoarea imbunatatirii serviciilor turistice si a aspectului intregii zone. Un astfel de ansamblu va creste si potentialul de dezvoltare viitoare al zonei, fiind un pol care sa va atrage si alte investitii.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru strazile adiacente se propune amenajarea spatiului de protectie cu trotuare, spatii verzi, locuri de parcare astfel incat acestea sa devina un spatiu public atractiv si sigur pentru turisti.

In cadrul amplasamentului se propune realizarea de strazi private cu imbracaminte asfaltica, dublu sens, cu o banda de 3,5m pe fiecare sens si dotate cu trotuare de 2m latime pe ambele parti.

In cadrul amplasamentului se vor amenaja parcuri atat la sol cat si in subsolul constructiilor. Numarul necesar de parcuri se va stabili in corelare functiunile propuse si legislatia specifica.

3.4. REGLEMENTARI – zonificare functionala, conditii de amplasare, indici de ocupare si utilizare a terenului

Pentru amplasamentul reglementat (incadrat conform PUG-ului aprobat al Mun. Mangalia in intravilanul localitatii, si se afla in UTR-S2 – statiunea Venus: turism cu cazare in hoteluri, vile si camping, regim de inaltime P - P+10E) se propune urmatoarea zonificare functionala:

- **TBR** – zona activitatilor turistice si balneare si rezidentiale sezoniere
 - **TBR1** – zona activitatilor turistice si balneare cu regim de inaltime P+4E, acoperire in terasa
 - **TBR2** – zona activitatilor rezidentiale colective sezoniere cu regim de inaltime P+3E, acoperire in terasa



TECTONIC S.R.L.

J 40-15130 / 1991 R O1565496 tel/fax: 0212117307 str.Calea Dorobantilor, nr. 45, demisol, Sector 1, Bucuresti

- **TBR3** – zona activitatilor rezidentiale vile/locuinte sezoniere cu regim de inaltime P+1E, acoperire in terasa
- **Vs** – zona spatii verzi speciale protectie strazi publice

a. Utilizari admise

TBR1

- hoteluri de 3, 4 stele (sau mai mult) cu: sali de conferinte, cluburi, centre culturale, etc.
- complex tip resort & spa, facilitati pentru tratament balnear;
- restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica spatii inchise, acoperite si descoperite);
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comert cu amanuntul specific turismului sezonier in spatii acoperite si amenajate;
- parcaje, zone aprovizionare;
- zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament;
- spatii plantate pentru agrement si sport;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale

TBR2

- imobile de apartamente cu locuire nepermanenta, sezoniere;
- pensiuni si demipensiuni avizate in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale;
- restaurante si alte spatii pentru alimentatie publica (spatii inchise, acoperite si descoperite)
- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii acoperite si amenajate;
- parcaje, zone aprovizionare;
- zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament;
- spatii plantate pentru agrement si sport;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale

TBR3

- vile/case de vacanta cu locuire nepermanenta, sezoniere;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale;



- loisir in spatii acoperite si descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf etc.;
- comert cu amanuntul specific pentru turismul sezonier in spatii acoperite si amenajate;
- parcaje;
- zone plantate tip scuar sau plantatii de aliniament;
- spatii plantate pentru agrement si sport;
- servicii de uz cotidian specifice functiunii principale

Vs

- zone plantate de tip scuar sau plantatii de aliniament;
- amenajare circulatii pietonale si piste biciclisti;
- amenajare parcaje;
- amenajare accese;

b. Utilizari admise cu conditionari

- inserarea altor functiuni decat cele mentionate la *punctul a.* poate fi admisa numai in urma elaborarii unui PUZ si aprobarii acestuia conform legii; PUZ nu poate modifica caracterul dominant al zonei.

c. Utilizari interzise

TBR1 + TBR2 + TBR3

- orice functiuni care nu au legatura cu functiunea de turism, odihna si agrement;
- orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluari si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic;
- constructii provizorii;
- anexe pentru cresterea animalelor;
- depozitare en-gros; depozitare de materiale refolosibile, inflamabile sau toxice si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- autobaze, statii de intretinere, spalatorii auto

Vs

- parcare autovehiculelor in lungul strazilor, in zonele unde nu sunt amenajate locuri de parcare;
- parcare autovehiculelor astfel incat sa se perturbe circulatia pietonala.



d. Amplasarea constructiilor

TBR1 + TBR2 + TBR3

- constructiile se vor retrage fata de limitele laterale la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la atic, in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,0m
- constructiile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la atic, in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 6,0m;
- constructiile se vor retrage fata de aliniament astfel:
 - 5,0m constructiile cu regim de inaltime maxim P+3E
 - 6,0m constructiile cu regim de inaltime mai mare P+3E
- constructiile se vor retrage fata de circulatiile interioare astfel:
 - 3,0m constructiile cu regim de inaltime maxim P+1E
 - 5,0m constructiile cu regim de inaltime mai mare P+1E
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la atic a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile, dar nu la mai putin de 6,0 metri; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de 4.0 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

Vs

- nu este cazul

e. Regim de inaltime

- **TBR1** – inaltimea maxima a cladirilor va fi P+4E (maxim 20m, parter inalt), acoperire in terasa
- **TBR2** – inaltimea maxima a cladirilor va fi P+3E (maxim 16m, parter inalt), acoperire in terasa
- **TBR3** – inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1E (maxim 8m), acoperire in terasa
- **Vs** – nu este cazul

f. Indicatori urbanistici propusi

INDICI URBANISTICI PROPUȘI			
Tipul zonei	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	Spatiu verde minim
TBR1	40%	2	40%
TBR2	40%	1,5	40%
TBR3	50%	1	30%
Vs	-	-	50%



BILANT TERITORIAL - PROPUNERE		
	mp	100%
Suprafata PUZ	57.685	100%
din care suprafata teren ce a generat PUZ-ul	46.000	79,74%
TBR1 - zona constructiilor turistice si balneare si rezidentiale sezoniere	22.135	38,37%
TBR2 - zona constructiilor turistice si balneare si rezidentiale sezoniere	9.377	16,26%
TBR3 - zona constructiilor turistice si balneare si rezidentiale sezoniere	12.240	21,22%
Sv - zona spatii verzi destinatie speciala - protectie circualtii publice	5.580	9,67%
C1 - zona circulatii publice	2.023	3,51%
C2 - zona circulatii private	6.330	10,97%

g. Regim juridic

Prezenta documentatie nu propune realizarea unor schimburi de terenuri.

h. Surse de finantare

Ansamblul hotelier si rezidential se va realiza de investitori privati.

4. CONCLUZII

Avand in vedere situatia expusa mai sus, consideram ca ansamblul propus se integreaza perfect in zona si ca investitia care se doreste, este oportuna. Aceasta dezvoltare este benefica atat pentru zona cat si pentru intraga statiune, sporind calitatea serviciilor in domeniul turismului.

Ansamblul va deveni un punct de interes, un pol de atractie pentru turistii din statiunea Venus dar si din zona de sud a litoralului. O astfel de investitie va functiona ca un stimulent si va creste si potentialul de dezvoltare viitoare al zonei, fiind un pol care sa va atrage si alte investitii.

Intocmit,
Arh. Claudia Paunescu