

MEMORIU și RLU

**„ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z. ȘI
R.L.U. AFERENT SI MARIREA ZONEI DE STUDIU SI
INTEGRAREA STRATEGIILOR DE DEZVOLTARE A
PARCELARULUI EXISTENT”**

În Municipiul Mangalia, Statiunea Olimp
jud. Constanța

BENEFICIAR: S.C. FAPACO S.R.L.

PROIECTANT URBANISM: AGROBOUTIQUE S.R.L.

COLECTIV ELABORARE:

Sef proiect:	dr. urb. peis. Andreea BUNEA
Proiectat:	dr. urb. peis. Andreea BUNEA arh. Oana Mirela ȘERBĂNESCU
Intocmit:	dr. urb. peis. Andreea BUNEA arh. Oana Mirela ȘERBĂNESCU

Memoriu General

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT SI MARIREA ZONEI DE STUDIU SI INTEGRAREA STRATEGIILOR DE DEZVOLTARE A PARCELARULUI EXISTENT

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Localitatea: Municipiul Mangalia, statiunea Olimp, județul Constanța

Beneficiar: S.C. FAPACO S.R.L.

Proiectant: AGROBOUTIQUE S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de aproximativ 65 000mp, suprafata care a generat PUZ-ul situat în Municipiul Mangalia, jud. Constanța.

Pentru zona ce face obiectul studiului, se propune integrarea strategiilor de dezvoltare a parcelarului existent în vederea apariției unor funcțiuni de tip cazare turistică, locuire sezoniera și funcțiuni complementare: comerț, alimentație publică, agrement, servicii, spații verzi, parcări.

Realizarea obiectivelor este justificata de urmatoarele puncte de vedere:

- Municipiul Mangalia si statiunile aferente au premise de dezvoltare, zona studiata fiind actualmente cu o tendinta de extindere.
- Terenurile sunt usor accesibile prin trama stradala existenta
- Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.
- Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, studiilor topografice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

1.3. Surse documentare:

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ:

- PUZ “Construire ansamblu residential si servicii turistice – cazare, alimentatie publica, agrement”, Statiunea Olimp, str. Olimp, nr. 16, aprobat prin HCL nr. 217/25.09.2019
- Plan Urbanistic General Mangalia aprobat prin HCL nr. 160/25.07.2019

- Suport topografic
- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatie cadastrală teren studiat
- Informatii obtinute de proiectant de la beneficiar
- Date culese de proiectant pe teren

Baza topografica

- Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

Metodologia utilizata

- Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.LP.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare
- Codul Civil.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata 2004, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata 1998, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata 2008.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata 2006, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- LEGE nr.247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități, cu modificarile ulterioare;

- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata 2006, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare, republicat 2002, cu modificările ulterioare;
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române, republicata 2004, cu modificările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.
- Ordinul nr. 233/ 2016 de aprobare a normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului

CAPITOLUL 2: SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Incadrare în teritoriu și localitate

Imobilele aflate în zona studiată sunt localizate în nordul localității.



2.2. Vecinătăți

Zona studiată se află în nord-estul municipiului, în intravilanul acestuia, conform PUG aprobat și conf. PUZ, documentații aprobate prin HCL 160/25.0.2019 respectiv 217/25.09.2019, și este delimitată prin următoarele vecinătăți:

- Nord - proprietate privată IE107476, proprietate privată Mun. Mangalia
- Sud - Str. Olimp, proprietate privată IE111167
- Vest - proprietate privată Mun. Mangalia
- Est - proprietate privată IE109114

Conform Certificatului de Urbanism nr.608 din 29.09.2023 imobilele studiate sunt înscrise ca fiind teren intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Condiții geotehnice**

Din punct de vedere geologic, Dobrogea de sud constituie un sector mai ridicat al Platformei Moesice cu un fundament cutat alcătuit din șisturi cristaline și șisturi verzi. Cuvertura sedimentară este formată din depozite paleozoice, mezozoice, terțiare și cuaternare. Aceste depozite sunt slab cutate sau necutate și se caracterizează prin grosimi mici și cu multe lacune de sedimentare datorită mișcărilor pe verticală cu faze de exondare.

Conform *Normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2011 și STAS 1243-88, Clasificarea și identificarea pământurilor*, pământurile se încadrează astfel:

- / Loess grupa A, nisipuri și umpluturi vechi omogene sunt terenuri medii de fundare;

- / Roci semistâncoase argile, șisturi sericito cloritoase, cuarțite, gresii și conglomerate și calcare jurasice, pietrișuri și nisipuri, constituie teren bun de fundare.

Alte elemente necesare proiectării construcțiilor:

- / Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural este, conform STAS 6054, de 0,80 m;
- / Conform SR EN 1991-1-4/NB:2007, Acțiuni ale vântului, valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului este de 27 - 30 m/sec;
- / Conform CR1-1-3/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zapezii asupra construcțiilor, în tabelul A1, teritoriul orașului Ovidiu se situează în zona cu o valoare caracteristică a încărcării date de zăpadă pe sol $s_k = 1,5 \text{ kN/m}^2$.

- **Condiții climatice**

Clima municipiului evoluează pe fondul general al climatului temperat continental (specific județului Constanța), prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Regimul climatic se caracterizează prin veri mai puțin fierbinți, datorită brizelor marine și ierni mai blânde, datorită acțiunii moderatoare a Mării Negre.

Nu este de neglijat fenomenul de ceață, care în zona litorală are frecvențe și durate notabile.

La nivelul județului circulația maselor de aer este influențată iarna de anticlonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara de anticlonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secete. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase, și prin primăveri târzii și răcoroase.

Vânturile sunt determinate de circulația general atmosferică și condițiile geografice locale. 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. În același timp sunt caracteristice zonei brizele de zi și de noapte.

Direcția dominantă o înregistrează vânturile din nord (N, NE și NV), cu o frecvență de 39,5% la stația Constanța – coastă și 38,0% la stația Valu lui Traian, pe aceste direcții fiind înregistrate și cele mai mari viteze.

Vânturile din sud (S, SE și SV) înregistrează a doua valoare medie, cu 30,0% la Constanța – coastă și 21,9% la Valu lui Traian.

Perioada de calm înregistrează valori mari numai la Valu lui Traian – 25,5%. Datorită efectului de briză, mai ales în perioada sezonului cald, în zonele apropiate de litoral perioada de calm este foarte mică.

Consideratii asupra amplasamentului

Suprafetele terenurilor care au generat PUZ sunt urmatoarele:

IE112447: 9565,31 mp
IE111718: 15472,73 mp
IE109286: 901,11 mp
IE112031: 2469,99 mp
IE111914: 1585,09 mp
IE 112865: 1678,83 mp

IE 112661: 1673,11 mp
IE 112148: 1299,88 mp
IE111913: 1399,21 mp

TOTAL = 36059,97 mp

Suprafata de studiu PUZ cuprinde urmatoarele parcele:

IE112447: 9565,31 mp
IE111718: 15472,73 mp
IE109286: 901,11 mp
IE112031: 2469,99 mp
IE111914: 1585,09 mp
IE 112865: 1678,83 mp
IE 112661: 1673,11 mp
IE 112148: 1299,88 mp
IE111913: 1399,21 mp

+

IE 112256: 5246,63 mp
IE 100813: 300 mp
IE 113277: 20614,28 mp
IE 111662: 695,06 mp
IE 111590: 24,68 mp
IE 111719: 50,23 mp

TOTAL = 36059,97 + 26931,10 = 62991,07 mp

Zona studiată se află în nord-estul municipiului, în intravilanul acestuia, conform PUG aprobat și conf. PUZ, documentații aprobate prin HCL 160/25.0.2019 respectiv 217/25.09.2019, și este delimitată prin următoarele vecinătăți:

Nord - proprietate privată IE107476, proprietate privată Mun. Mangalia

Sud - Str. Olimp, proprietate privată IE111167

Vest - proprietate privată Mun. Mangalia

Est - proprietate privată IE109114

Conform Certificatului de Urbanism nr.608 din 29.09.2023 imobilele studiate sunt înscrise ca fiind teren intravilan.

Date referitoare la proprietate

Conform Certificatului de Urbanism nr.608 din 29.09.2023 imobilele studiate sunt înscrise ca fiind teren intravilan.

Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenurilor este de curți construcții.

2.4. Circulația

Trafic, tipuri de drumuri

Accesul către imobilele studiate va fi asigurat prin alee de acces și Strada Faleză Olimp.

2.5. Zone expuse la riscuri naturale

Amplasamentul viitoarei interventii nu este supus riscurilor naturale.

2.6. Probleme de mediu

- Analiza de mediu

Calitatea globala a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al municipiului este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calității aerului, apei, solului si fondului forestier.

- Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto, in special de-a lungul marilor artere.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitățile industriale si de depozitare.

- Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

- Calitatea solului

In cazul analizat, realizarea propunerilor nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atâta timp cat se va urmări abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

2.7. Disfuncționalități

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfuncționalități, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- rețele edilitare dezvoltate insuficient
- dotari necesare dezvoltate insuficient
- spații pentru parcări insuficiente
- trama stradala necorespunzatoare

In mod special in zona studiata disfuncționalitățile specifice sunt:

- accesibilitate carosabila, aglomerari sezoniere și spații pentru parcări insuficiente

2.8. Necesități si optiuni

Eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului unitatilor administrative din judetul Constanța.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate si anume:

- Modernizarea si amenajarea drumurilor existente
- Crearea unei infrastructuri edilitare locale la nivelul standardelor internationale

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. surse documentare.

3.1. Valorificarea cadrului natural

Nivelul apei freatice fiind scazut nu implica precautii deosebite de fundare.

Condițiile de clima (temperat continentală cu influențe submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

3.2. Organizarea circulației

Accesul către terenul studiat va fi asigurat prin alee, cât și prin strada Faleză Olimp.

3.3. Bilanț teritorial propus.

Prezenta documentație de urbanism nu afectează intravilanul localității.

BILANȚ SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Suprafața de studiu PUZ cuprinde următoarele parcele:	62991,07	100	62991,07	100
IE112447: 9565,31 mp				
IE111718: 15472,73 mp				
IE109286: 901,11 mp				
IE112031: 2469,99 mp				
IE111914: 1585,09 mp				
IE 112865: 1678,83 mp				
IE 112661: 1673,11 mp				
IE 112148: 1299,88 mp				
IE111913: 1399,21 mp				
IE 112256: 5246,63 mp				
IE 100813: 300 mp				
IE 113277: 20614,28 mp				
IE 111662: 695,06 mp				
IE 111590: 24,68 mp				
IE 111719: 50,23 mp				
CONSTRUCȚII	5560,02	8,82	31495,53	50
CIRCULAȚII (platforme betonate)	9803,34	15,56	9448,66	15
SPAȚIU PLANTABIL LA SOL (VERDE)	47627,71	75,61	22046,88	35

3.4. Zonificare funcțională. Reglementări.

FUNȚIUNI EXISTENTE

L1a- subzone de locuire individuală cu regim de construire contigă sau discontinuă cu înălțime maximă P+1E amplasată în situl urban

Indicatori

POT 40% (pt extinderi 70%)

CUT :0,8 (pt extinderi CUT=1,4

Regim de înălțime P+1E

L1b-subzona de locuire individuală cu regim de construire continuă sau discontinuă cu înălțime maximă P+2E situată în afara zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

Indicatori

POT: 50% (pt extinderi 70%)

CUT :1,5 (pt extinderi CUT=2

Regim de înălțime P+2E

PUZ aprobat în anul 2019 pentru L1b:

Indicatori

POT: 60%

CUT :4,8

Regim de înălțime 2S+P+10E

L4a- subzona de locuinte individuale si servicii turistice

Indicatori

POT: 40%

CUT :1,6

Regim de inaltime P+1E

L4b- subzona de locuinte individuale si servicii turistice

Indicatori

POT: 40%

CUT :2

Regim de inaltime P+3E

PUZ aprobat in anul 2019 pentru L4b:

Indicatori

POT: 40%

CUT :2

Regim de inaltime S-D+P+4E

IS3b- subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic

Indicatori

POT: 40%

CUT :2

Regim de inaltime P+4E

V2- zona padurilor de agreement

Indicatori:

POT: -

CUT =-

Regim de inaltime -

Potrivit regulamentului de urbanism aferent **PUZ “Construire ansamblu residential si servicii turistice – cazare, alimentatie publica, agreement”, Statiunea Olimp, str. Olimp, nr. 16**, aprobat prin HCL 217 / /25.09.2019 si PUG Mun. Mangalia aprobat prin HCL nr. 160/ 25.07.2019, avem următoarele utilizări admise:

Z1 – turism, funcțiuni complementare: comerț, alimentație publică, servicii

Z2 - turism, locuire și funcțiuni complementare locuirii: comerț, alimentație publică, servicii

INDICATORI URBANISTICI in cadrul amplasamentului rezultati in urma propunerii

POT propus - 60 %

CUT propus – 4

Rh max - 3S+P+10E si peste

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ **se propune păstrarea unor subzone funcționale, dar și modificarea/propunerea unor subzone:**

SUBZONE PROPUSE NOI:

Z3- subzona servicii, turism, locuire

UTILIZĂRI ADMISE

- servicii,
- turism-hoteluri,
- agenții de turism,
- baze de agrement,
- baze de tratament helimarin,
- spații plantate,
- spații libere pietonale,
- pasaje pietonale acoperite,
- piste de biciclete,
- comerț,
- servicii financiar bancare si de asigurări,
- puncte de informare,
- alimentație publică (restaurant, cofetarie, cafenea, bar),
- biblioteci și mediateci,
- spații de expoziții,
- centre de recreere (cazino, cinema, sală dans,
- centre de recreere/ spa,
- platforme și construcții aferente construcțiilor edilitare,
- parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- zone de interes economic: supermagazine, parcuri comerciale,
- locuire individuală și colectivă,
- baze sportive,
- sport în spații acoperite,
- spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice,
- se permite construirea unor obiective izolate de servicii turistice cu condiția asigurării condițiilor de accesibilitate rutieră, pietonale, a transportului în comun și a mijloacelor alternative de transport;
- se admite realizarea de obiectivelor de servicii de tip turistic în zonele de risc natural, în proximitatea elementelor de patrimoniu natural sau construit și a obiectivelor ce presupun zone de protecție, cu condiția realizării conform prezentului Regulamentului Local de Urbanism a unui studiu geotehnic și obținerea tuturor avizelor valabile conform legislației în vigoare;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de

sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;

- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

Indicatori

POT: 50%

CUT: 3

Regim de înălțime: **3S+P+2E (Hmax=15m)**

Z4- subzona servicii, turism, locuire

UTILIZĂRI ADMISE

- servicii,
- turism-hoteluri,
- agenții de turism,
- baze de agrement,
- baze de tratament helimarin,
- spații plantate,
- spații libere pietonale,
- pasaje pietonale acoperite,
- piste de biciclete,
- comerț,
- servicii financiar bancare și de asigurări,
- puncte de informare,
- alimentație publică (restaurant, cofetarie, cafenea, bar),
- biblioteci și mediateci,
- spații de expoziții,
- centre de recreere (cazino, cinema, sală dans,
- centre de recreere/ spa,
- platforme și construcții aferente construcțiilor edilitare,
- parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- zone de interes economic: supermagazine, parcuri comerciale,
- locuire individuală și colectivă,
- baze sportive,
- sport în spații acoperite,
- spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice,

- se permite construirea unor obiective izolate de servicii turistice cu condiția asigurării condițiilor de accesibilitate rutieră, pietonale, a transportului în comun și a mijloacelor alternative de transport;
- se admite realizarea de obiectivelor de servicii de tip turistic în zonele de risc natural, în proximitatea elementelor de patrimoniu natural sau construit și a obiectivelor ce presupun zone de protecție, cu condiția realizării conform prezentului Regulamentului Local de Urbanism a unui studiu geotehnic și obținerea tuturor avizelor valabile conform legislației în vigoare;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;
- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

Indicatori

POT: 50%

CUT: 4,0

Regim de înălțime **3S+P+10E și peste (Hmax. 45m)**

SUBZONE EXISTENTE ȘI PĂSTRATE conform PUG aprobat în vigoare:

L4a- subzona de locuințe individuale și servicii turistice

Indicatori

POT: 40%

CUT :1,6

Regim de înălțime P+1E

L4b- subzona de locuințe individuale și servicii turistice

Indicatori

POT: 40%

CUT :2

Regim de înălțime P+3E

PUZ aprobat în anul 2019 pentru L4b:

Indicatori

POT: 40%

CUT :2

Regim de înălțime S-D+P+4E

IS3b- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic

Indicatori

POT: 40%

CUT :2

Regim de înălțime P+4E

V2- zona padurilor de agreement

Indicatori:

POT: -

CUT =-

Regim de inaltime –

BILANT SUPRAFETE PROPUSE	MP	%
Suprafata de studiu PUZ cuprinde urmatoarele parcele: IE112447: 9565,31 mp IE111718: 15472,73 mp IE109286: 901.11 mp IE112031: 2469,99 mp IE111914: 1585,09 mp IE 112865: 1678,83 mp IE 112661: 1673,11 mp IE 112148: 1299,88 mp IE111913: 1399,21 mp IE 112256: 5246,63 mp IE 100813: 300 mp IE 113277: 20614,28 mp IE 111662: 695,06 mp IE 111590: 24,68 mp IE 111719: 50,23 mp	62991,07	100
CONSTRUCȚII PROPUSE (suprafață maximă)	31495,53	50
CIRCULAȚII PROPUSE (suprafață maximă)	9448,66	15
SPAȚIU PLANTABIL LA SOL (VERDE) PROPUS (suprafață minimă)	22046.88	35

3.5. Dezvoltarea echiparii tehnico- edilitare

Alimentarea cu apa potabila

Necesarul de apa va asigura:

- Alimentarea cu apa potabila
- Udatul spatiilor verzi

Cantitățile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995. STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din rețeaua existentă.

Deficitul de apa potabila: se considera ca necesarul de apa poate fi asigurat integral din sursa menționată pentru toate activitățile propuse prin PUZ.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apa se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate prin intermediul rețelei locale către rețeaua de canalizare existentă.

Soluția de canalizare se va aviza de către R.A. Apele Române și Agenția de protecție a mediului.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației în vigoare.

Apele pluviale vor fi colectate în cadrul sitului, preepurate prin separator de hidrocarburi și produse petroliere și stocate în cadrul unui bazin decantor pentru a fi utilizate la udarea spațiilor verzi.

Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea în viitorul apropiat a rețelilor de distribuție gaze naturale existente în localitate.

Se recomandă ca viitoarea zonă să fie dotată cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii.

La executarea rețelei de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, CATV, telefonie, etc. și de aceea trebuie lăuate spațiile necesare și pentru montarea acestora, realizându-se o coordonare corespunzătoare din faza de proiectare.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a viitoarelor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează comuna.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.S. în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul detinatorului și alimentarea printr-un post trafo a viitoarei investiții.

Iluminatul public

În zonă va fi prevăzut iluminat public cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarele construcții, pentru a asigura legături telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua de telecomunicații va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de telecomunicații și care va fi avizat de către Direcția de Telecomunicații București.

3.6. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul construcției
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisiile de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați și încadrați conform normativelor în vigoare.

Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarei zone

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care

sunt utilizate in construcții.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei locuintelor si dotarilor aferente zonei.

Pe parcursul execuției construcției se propaga in aer praf. pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a viitoarei zone

Efectul produs de autovehicolele ce asigura transportul persoanelor este redus.

Poluarea sonora

Sursele de poluare sonora provin din:

- transport rutier - prin zgomotul produs in timpul rulării autovehicolelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

Poluarea apei de suprafața si a prizei de apa freatica

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizica, radiologica a apei de suprafața si a pânzei freactice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

Poluarea solului

Faza de construcție a clădirilor si a cailor rutiere aferente viitoarei zone

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se executa, depozitarea materialelor de construcții se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulație pentru mijloacele de transport in vederea limitării tasarii si distrugerii solului;

Faza de exploatare a viitoarelor spatii

- poluarea cu apa: ape uzate menajere - pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;
- acumulari de zapada: configuratia terenului unde vor fi amplasate locuintele poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie, cum ar fi realizarea unei plantatii de aliniament.
- poluarea biologica : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se tratează separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

Deseurile

Faza de construcție a cladirilor si a cailor rutiere aferente zonei

In timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum si din materialele de construcții ramase.

Alte deseuri care pot rezulta:

- Uleiuri si lubrifianti utilizati (deseuri periculoase)
- Deseuri solide- rezultate sin serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier

Deseurile se vor evacua prin grija constructorului in baza contractelor semnate cu firme

abilitate.

Faza de exploatare a viitoarelor spatii

Deseurile rezultate in timpul exploatarei, după o prealabila sortare, trebuie evacuate in baza unui contract de salubritate cu o societate agrementata.

Afectarea biodiversitatii

Faza de construcție a clădirilor si a cailor rutiere

Impactul produs de lucrarile de realizare asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer, lucrările ce se executa sunt de durata medie.

Faza de exploatare a viitoarelor spatii de depozitare/ birouri

In perioada de exploatare curenta a clădirilor concentrările de substanțe fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protecția vegetației sezoniere perene.

Arii protejate

Amplasamentul nu este inclus in perimetrul ariilor naturale protejate.

Impactul economic si social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbării alimentarii cu apa din rețeaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

Zone de risc natural - alunecări de teren si inundații

Teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor si alunecărilor de teren.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Sistemul de spatii verzi aferent viitoarei investitii va cuprinde doua tipuri de plantatii:

- Plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor, cu rol de infrumusetare a zonei; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
- Plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie
- Suprafata plantata va insuma minim 20% la sol, din suprafata totala a terenului si 30% amenajata;
- Spații verzi publici/ grădini, scuaruri

3.7. Proprietatea asupra terenurilor

Imobilele aflate in zona studiata sunt proprietati private.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Realizarea investitiei se poate face etapizat, conform unui program de etapizare care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului dar și de necesitățile de dezvoltare urbanistică ale zonei.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare in continuare urmatoarele masuri (in baza planurilor urbanistice avizate si aprobate):

- autorizarea executării in zona a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire in zona, neconforme cu prevederile

prezentului P.U.Z.

CAPITOLUL 5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.

Funcțiunea predominantă propusă, cea de turism, este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează imobilele studiate prin prezenta documentație.

CAPITOLUL 6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale;

Costurile pentru investiția propusă vor fi suportate în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

COSTURI	SUPORTATE DE BENEFICIAR	SUPORTATE DE CONSILIUL LOCAL
INFRASTRUCTURA EDILITARE	100%	0%
INFRASTRUCTURA DE CIRCULATII	0%	100%
MENTENANTA SPATII VERZI IN DOMENIU PRIVAT	100%	0%



INTOCMIT,
dr. urb. peis. ANDREEA BUNEA
arh. OANA MIRELA SERBANESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

CUPRINS:

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
6. OBSERVAȚII

II PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINTA

Z3- subzona servicii, turism, locuire

Z4- subzona servicii, turism, alimentație publică, locuire

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplica pe intreaga zona studiata.

1.2. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție.

1.3. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 50/1991 și 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu și-au pierdut valabilitatea sau nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Mangalia.

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al municipiului.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le adaptează și detaliază în funcție de specificul municipiului Mangalia și a stațiunilor turistice componente.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;

4.2. Circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

4.3. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

5. DIVIZIUNEA ZONEI STUDIATE ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

Z3- subzona servicii, turism, locuire

Z4- subzona servicii, turism, alimentație publică, locuire

Z3- subzona servicii, turism, locuire

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii,
- turism-hoteluri,
- agenții de turism,
- baze de agrement,
- baze de tratament helimarin,
- spații plantate,
- spații libere pietonale,
- pasaje pietonale acoperite,
- piste de biciclete,
- comerț,
- servicii financiar bancare si de asigurări,
- puncte de informare,
- alimentație publică (restaurant, cofetarie, cafenea, bar),
- biblioteci și mediateci,
- spații de expoziții,
- centre de recreere (cazino, cinema, sală dans,
- centre de recreere/ spa,
- platforme și construcții aferente construcțiilor edilitare,
- parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- zone de interes economic: supermagazine, parcuri comerciale,
- locuire individuală și colectivă,
- baze sportive,
- sport în spații acoperite,
- spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice,
- se permite construirea unor obiective izolate de servicii turistice cu condiția asigurării condițiilor de accesibilitate rutieră, pietonale, a transportului în comun și a mijloacelor alternative de transport;
- se admite realizarea de obiectivelor de servicii de tip turistic în zonele de risc natural, în proximitatea elementelor de patrimoniu natural sau construit și a obiectivelor ce presupun zone de protecție, cu condiția realizării conform prezentului Regulamentului Local de Urbanism a unui studiu geotehnic și obținerea tuturor avizelor valabile conform legislației în vigoare;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de

sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;

- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime: 500 respectiv :

Regimul de construire	Dimensiunea minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata mp.	Front m.	Supafata mp.	Front m.
Insiruit	500	8	500	8
Cuplat	500	12	500	12
Izolată	500	12	500	12

Parcela pe colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada
-----------------	---	---	--------------------	---

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- construcțiile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **5.00** metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin **5.0** metri;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi la o distanță de minim **5.00** metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- **Imobilele propuse se vor încadra în limitele stabilite de creasta falezei și de zona de protecție aferentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 202/2002.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă aceasta nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - Se va asigura obligatoriu, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile cu construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, accesul carosabil pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min, 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Construcții de turism

-1-4 locuri de parcare la 6 locuri de cazare.

Hotel *_*****, Hotel-apartament *_*****, Motel *_**, Vile **-*****, Bungalouri *_***,

Cabane categoria *_***, Campinguri *_*****, Sate de vacanță **-****

-Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-3 locuințe sezoniere cu lot propriu;

-câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe sezoniere cu acces propriu și lot folosit în comun;

-staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

-pentru toate tipurile de construcții cu destinație turistică vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 loc de parcare la 2,5 locuri de cazare;

-pentru servicii comerciale se vor prevedea:

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată pentru unități de până la 500 mp construcții desfășurate;

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată pentru unități de 500-600 mp construcții desfășurate;

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru unități de 600-2000 mp construcții desfășurate;

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru unități de 600-2000 mp construcții desfășurate;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regimul de înălțime maxim admis este de 2S+P+2E

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise; nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.

- se vor utiliza materialele specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. asigurarea racordării echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;

- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apa, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza jud. Constanța **se vor respecta prevederile H CJ nr152/2013** privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea cosntructiilor si parcarilor aferente

- suprafat fatadelor constructiilor

- suprafata teraselor/ acoperisului.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanta): - Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50% (20% la sol, 30% amenajata).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

-gardurile dintre proprietăți, cat si cele posteriore vor fi exclusiv gard viu

ARTICOLUL 15 – INDICATORI URBANISTICI

La nivelul zonei de studiu este posibila majorarea indicatorilor urbanistici in acord cu prevederile legii 350/2001

Indicatori

POT: 50%

CUT: 3

Regim de inaltime: **3S+P+2E (Hmax=15m)**

Z4- subzona servicii, turism, alimentație publică, locuire

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- servicii,
- turism-hoteluri,
- agenții de turism,
- baze de agrement,
- baze de tratament helimarin,
- spații plantate,
- spații libere pietonale,
- pasaje pietonale acoperite,
- piste de biciclete,
- comerț,
- servicii financiar bancare si de asigurări,
- puncte de informare,
- alimentație publică (restaurant, cofetarie, cafenea, bar),
- biblioteci și mediateci,
- spații de expoziții,
- centre de recreere (cazino, cinema, sală dans,
- centre de recreere/ spa,
- platforme și construcții aferente construcțiilor edilitare,
- parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- zone de interes economic: supermagazine, parcuri comerciale,
- locuire individuală și colectivă,
- baze sportive,
- sport în spații acoperite,
- spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice,
- se permite construirea unor obiective izolate de servicii turistice cu condiția asigurării condițiilor de accesibilitate rutieră, pietonale, a transportului în comun și a mijloacelor alternative de transport;
- se admite realizarea de obiectivelor de servicii de tip turistic în zonele de risc natural, în proximitatea elementelor de patrimoniu natural sau construit și a obiectivelor ce presupun zone de protecție, cu condiția realizării conform prezentului Regulamentului Local de Urbanism a unui studiu geotehnic și obținerea tuturor avizelor valabile conform legislației în vigoare;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;

- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime: 500 respectiv :

Regimul de construire	Dimensiunea minima in cazul consesionarii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Supafata mp.	Front m.	Supafata mp.	Front m.
Insiroit	500	8	500	8
Cuplat	500	12	500	12
Izolot	500	12	500	12

Parcela pe colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada
-----------------	---	---	--------------------	---

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- construcțiile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **5.00** metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin **5.0** metri;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi la o distanță de minim **5.00** metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- **Imobilele propuse se vor încadra în limitele stabilite de creasta falezei și de zona de protecție aferentă, cu respectarea prevederilor OUG nr. 202/2002.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă aceasta nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - Se va asigura obligatoriu, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile cu construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, accesul carosabil pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min, 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Construcții de turism

- 1-4 locuri de parcare la 6 locuri de cazare.

Hotel *-*****, Hotel-apartament *-*****, Motel *-**, Vile **-*****, Bungalouri *-***,

Cabane categoria *-***, Campinguri *-*****, Sate de vacanță **-****

- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe câte un loc de parcare la 1-3 locuințe sezoniere cu lot propriu;

-câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe sezoniere cu acces propriu și lot folosit în comun;

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

-pentru toate tipurile de construcții cu destinație turistică vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 loc de parcare la 2,5 locuri de cazare;

-pentru servicii comerciale se vor prevedea:

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată pentru unități de până la 500 mp construcții desfășurate;

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată pentru unități de 500-600 mp construcții desfășurate;

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru unități de 600-2000 mp construcții desfășurate;

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată pentru unități de 600-2000 mp construcții desfășurate;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regimul de înălțime maxim admis este de 3S+P+10E si peste

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise; nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.

- se vor utiliza materialele specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. asigurarea racordării echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;

- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apa, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza jud. Constanța **se vor respecta prevederile HCl nr152/2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea cosntructiilor si parcarilor aferente

- suprafat fatadelor constructiilor
 - suprafata teraselor/ acoperisului.
 - curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
 - elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalow, cabane, campinguri, sate de vacanta): - Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50% (20% la sol, 30% amenajata).

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

-gardurile dintre proprietăți, cat si cele posteriore vor fi exclusiv gard viu

ARTICOLUL 15 – INDICATORI URBANISTICI

La nivelul zonei de studiu este posibila majorarea indicatorilor urbanistici in acord cu prevederile legii 350/2001

Indicatori

POT: 50%

CUT: 4,0

Regim de inaltime **3S+P+10E și peste (Hmax. 45m)**



INTOCMIT,
dr. urb. peis. ANDREEA BUNEA

arh. OANA MIRELA SERBANESCU