

PROIECT NR. 21/2024

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul de investiție
AMENAJARE CU STRUCTURI PLUTITOARE DE AGREMENT NAUTIC,
TURISM/CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII PENTRU ACTIVITĂȚI
CULTURAL-ARTISTICE, SPAȚII DE EXPOZIȚIE**

Adresa lucrării: Jud. Constanța, UAT Mangalia, stațiunea Neptun, lacul nr. 1 Neptun,
tronson 1, lot 2, CF 113171.

BENEFICIAR: S.C. PONTOANE.RO S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

PROIECTANT P.U.Z. :

S.C. BLUE ART S.R.L., arh. Laurențiu Georgescu

PROIECTANT DE SPECIALITATE – MEDIU:

S.C. BLUE TERRA S.R.L., ing. Adriana Selea

Data elaborării: iulie, 2024

Cuprins:

Volumul 1 – Memoriu de prezentare – pag. 2

Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism – pag. 24

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: “PLAN URBANISTIC ZONAL pentru amenajare cu structuri plutitoare de agrement nautic, turism/cazare, alimentație publică, spații pentru activități cultural-artistice, spații de expoziție”

Adresa parcelei care a generat P.U.Z . : Jud. Constanța, UAT Mangalia, stațiunea Neptun, lacul nr. 1 Neptun, tronson 1, lot 2, CF 113171.

Beneficiar: **S.C. PONTOANE.RO S.R.L.**

Proiectant general : S.C. Blue Art SRL , Mangalia.

Data elaborarii : iulie 2024

PR. NR. **21/2024**

PROIECTANT P.U.Z. : **S.C. BLUE ART S.R.L.,** arh. Laurențiu Georgescu

Proiectant de specialitate – MEDIU: **S.C. BLUE TERRA S.R.L.,** ing. Adriana Selea

1.2. Obiectul PUZ

Dezvoltarea din ultimii ani a stațiunii Neptun a dus la diversificarea și mărirea capacităților de cazare, care au depășit potențialul activităților complementare de agrement din stațiune.

Prin prezentul proiect de dezvoltare, se propune punerea în valoare și consolidarea a atributelor peisagiste și de agrement ale Lacului Neptun 1 prin amplasarea, în zona malului lacului , pe laturile de est, nord și vest ale acestuia , a unor platforme plutitoare pe care să se poată desfășura activități de agrement și activități culturale, servicii de alimentație publică, spații de cazare, în varianta lor lacustră. Cadrul natural și utilizarea istorică a zonei lacului Neptun oferă această posibilitate.

În acest sens , societatea PONTOANE.RO SRL , a concesionat de la Primaria Mangalia o suprafață de 22.617mp, identificată cu număr cadastral IE 113171, care are folosință cadastrală din categoria „luciu de apă” , face parte din Lacul Neptun 1 și reprezintă terenul ce a generat prezentul PUZ.

Parcela identificată cu număr cadastral IE 113171 reprezintă luciu de apă cuprins între linia de mal a lacului Neptun 1 și linia aflată la o distanță de 15 metri de mal înspre lac.

Conform Avizului de oportunitate nr. 40063 / 04.07.2024, emis de Primaria Mangalia **zona reglementată prin prezentul PUZ are o suprafață totală de 42.270 mp și include parcela ce a generat PUZ și terenuri** terenuri situate pe malul de est și pe malul de nord al lacului, limitrofe acestuia. Zona reglementată este delimitată astfel:

la nord – str. Aleea Steaguri și zonă limitrofă lac

la sud – zona limitrofă lac

la est – strada Faleză Neptun IE 111043

la vest – zona limitrofă lac

Conform Avizului de oportunitate nr. 40063 / 04.07.2024, emis de Primaria Mangalia, zona studiată prin PUZ are o suprafață totală de 7,6 ha în care sunt incluse zona reglementată prin PUZ, cu suprafața de 42.270 mp și un perimetru limitrof zonei reglementate, cu suprafața de 33.730 mp, analizat pentru asigurarea coerenței soluțiilor din zona reglementată

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea prin PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM a zonei din intravilanul stațiunii Neptun, mun. Constanța, cu suprafața de 42.270 mp, în principal în vederea stabilirii unor modificări funcționale în cadrul parcelei care a generat inițierea prezentului PUZ astfel încât destinația acestei zone să permită desfășurarea de activități de agrement și activități culturale, servicii de alimentație publică, spații de cazare, în varianta lor lacustră.

- **De asemenea prin prezentul PUZ se propun în zona reglementată, câteva modificări ale UTR-urilor existente, stabilite prin PUG, atât pentru a crea facilități de parcare pentru noile obiective turistice propuse prin PUZ cât și pentru a rezolva situația unei parcele care este în prezent cuprinsă în două zone de reglementare**

Glosar: **Zona reglementată** – perimetrul unde se aplică reglementările urbanistice propuse prin PUZ;

Zona studiată – include zona reglementată și un perimetru limitrof zonei reglementate, analizat pentru asigurarea coerenței soluțiilor din zona reglementată. **În zona studiată nu se fac propuneri de reglementare.**

Suprafața de studiu totalizează 76.000 mp, din care:

Zona reglementată – 42.270 mp, în care este inclusă parcela ce a generat PUZ, cu suprafața de 22.617 mp

Zona în care nu se fac propuneri noi de reglementare (rămân reglementările existente, conform PUG) – 33.730 mp

1.2.1 - Solicitări ale temei-program

- instituirea unui regulament de construire pentru **zona reglementată** de 42.270 mp, în completare la RLU existent al PUG, care să specifice utilizarea funcțională, gabaritele și alte condiționări;
- stabilirea regulilor de protecție a elementelor naturale: luciu de apă, spații verzi.
- stabilirea condițiilor de avizare acolo unde este cazul
- încadrarea în contextul funcțional și morfologic al **zonei studiate** de 33.730mp

1.2.2. - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Lotul IE 113171 cu suprafață de 22.617 mp are folosință cadastrală din categoria „luciu de apă” și face parte din Lacul Neptun 1. Luciul de apă a fost concesionat în vederea amplasării unor structuri plutitoare, accesibile direct de pe mal, pe care să se desfășoare mai multe tipuri de activități de agrement nautic, cazare turistică, alimentație publică, spații pentru activități cultural-artistice, spații de expoziție.

Oferta turistică a stațiunii Neptun nu conține activități de agrement lacustru – un tip de agrement care este foarte atractiv și poate da valoare în plus stațiunii. Concedentul propune utilizarea luciului de apă pentru crearea unor activități de agrement pe structuri plutitoare pentru care este necesară instituirea unui regulament de construire, acțiune ce se va face în baza unui Plan urbanistic zonal.

Elaborarea Planului urbanistic zonal va conduce la diversificarea ofertei de agrement și la implementarea unor obiective atractive din punct de vedere arhitectural și funcțional prin implementarea unui regulament de urbanism destinat dezvoltării zonei fără soluții agresive față de mediul natural.

1.3 Surse documentare

Pentru elaborarea PUZ vor fi consultate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism, legislația și autorizațiile de construire elaborate anterior, astfel:

a) documentații aprobate conform legii:

- Planul urbanistic general al municipiului Mangalia și Regulamentul aferent, aprobate cu HCL 160/25.07.2019
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996

b) Proiecte de investiții elaborate anterior în zona studiată:

- Proiect de reabilitare a traseului de circulație Strada Faleză Neptun.

Cadru legal:

- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal" –indicativ GM-010-2000.
-
- Legea 50/1991 actualizată
- Legea 350/2004 actualizată
- Legea 280/2003 privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MT 49/1998 –Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- Ordinul MLPAT nr.10.N/1993–Norme tehnice privind proiectarea parcajelor în localitățile urbane
- Legea 287//2009 privind codul civil
- Regulamente locale pentru asigurarea suprafețelor verzi.
- Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Mangalia

Legislație în domeniul protecției mediului:

- OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- HOTĂRÂRE nr. 1076 /2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea III-zone protejate

Capitolul II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei.

Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative relaționate cu evoluția localității - **extras din Memoriul General al PUG Mangalia:**

„Construirea stațiunii Neptun începe în anul 1965 și capătă o formă încheată în 1967, adoptând o formulă cu „înverzire” puternică. Stațiunea are atuuri naturale importante: pădurea Comorova și două lacuri de apă dulce, plaja cu lățime destul de mare (50 - 100 metri), comună, parțial, cu a viitoarei stațiuni Jupiter, desfășurându-se pe cordonul dintre fosta mlaștină Comorova și mare.

Devenită ulterior aproape urbană, stațiunea cuprinde și blocuri de locuit și beneficiază de accesei directe, inclusiv pe calea ferată (cu o mică stație).

Importante dotări de agrement i-au întregit valoarea de stațiune balneară, fiind echipată și cu o importantă policlinică de profil. A devenit cu timpul una din cele mai cunoscute și mai mari stațiuni - satelit. Ea înglobează și o zonă destinată vacanțelor înalților demnitari și unor importante reuniuni cu caracter oficial, căreia i se realizează un întreg suport „logistic” pentru evenimente și condiții de asigurare a securității persoanelor și obiectivelor (zona „specială” a stat multă vreme departe de „ochii lumii” în epoca „de aur” comunistă).

Apreciata ca fiind o adevărata gradina a litoralului, stațiunea Neptun este situata între Olimp și Jupiter la 7 km nord de orasul Mangalia și 38 km de Constanta. Neptun se bucura de o ambianta deosebita datorita padurii Comorova și a celor doua lacuri cu apa dulce (Neptun I și Neptun II), amenajate pe fosta mlastina Comorova. Intinsa pe o lungime de aproape 2 km, statiunea este strabatuta de o sosea interioara și de alta de centura, ce asigura fluiditatea circulatiei și un acces usor spre hoteluri, vile, plaja și unitatile de agrement.

In iunie 1967 au intrat in circuitul turistic primele hoteluri – „Midia” (azi hotel Sara), „Tomis”, „Decebal”, „Delta”, „Neptun”, „Dobrogea” și „Sulina” (azi Complex 2D), inaltate pe malul fostei lagune inmlastinate Comorova (44 ha), amenajata in urma unor lucrari hidrotehnice in patru lacuri de sine statatoare: Neptun I, Neptun II (ambele insumand 15,6 ha) și cele doua lacuri din Jupiter (Jupiter și Tismana). In urmatorii ani s-au inaltat și celelalte constructii hoteliere, carora li s-au adaugat unitati comerciale și de agrement.

In ultimii douazeci de ani, in constructia de locuinte obiective turistice/ hoteliere s-a renuntat la utilizarea proiectelor tipizate – fenomen generalizat la nivelul intregii tari - iar utilizarea elementelor de constructie prefabricate s-a redus considerabil. “Varietatea” solutiilor noi, cat și o anumita lipsa de coerenta și viziune in dezvoltarea urbana, uneori chiar la nivel de zona, constituie elemente importante in procesul de degradare al calitatii imaginii urbane nu numai in Mangalia, ci in toata tara.”

Potențial de dezvoltare:

Lacurile Neptun 1, Neptun 2 și Tismana au reprezentat și reprezintă un pol important de atracție turistică nu numai pentru stațiunea Neptun, prin valoarea elementului de peisaj și prin activitățile de agrement conexe. De la intrarea lor în circuitul turistic și până azi, cele trei lacuri au atât funcțiune peisagistă, cât și de agrement nautic.

Dezvoltarea din ultimii ani a stațiunilor Neptun și Jupiter a dus la diversificarea și mărirea capacităților de cazare, care au depășit potențialul activităților complementare de agrement din stațiuni.

Prin prezentul proiect de dezvoltare, se propune punerea în valoare și consolidarea a atributelor peisagiste și de agrement ale Lacului Neptun 1 prin amplasarea, in zona malului lacului , pe laturile de est, nord și vest ale acestuia , a unor platforme plutoare pe care să se poată desfășura activități de agrement și activități culturale, , servicii de alimentație publică, spații de cazare, în varianta lor lacustră. Cadrul natural și utilizarea istorică a zonei lacului Neptun oferă această posibilitate.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE, P.U.G. MANGALIA SI HCL APROBATE ANTERIOR

Încadrare în localitate:

Lotul IE 113171 care a generat PUZ, cu suprafață de 22.617 mp, are folosință cadastrală din categoria „luciu de apă” și face parte din Lacul Neptun 1. Luciu de apă a fost concesionat în vederea amplasării unor structuri plutitoare, accesibile direct de pe mal, pe care să se desfășoare mai multe tipuri de activități de agrement nautic, cazare turistică, alimentație publică, spații pentru activități cultural-artistice, spații de expoziție.

Toate terenurile din zona studiată se află în intravilanul stațiunii Neptun.

Încadrare în PUG

Zona studiată prin PUZ are o suprafață totală de 76.000 mp, din care zona reglementată reprezintă 42.270 mp iar 33.370 mp reprezintă perimetrul limitrof zonei reglementate, ce cuprinde funcțiunile din vecinătatea zonei reglementate, care nu se reglementează și care constituie fondul de analiză a intervenției din zona reglementată.

Parcela care a generat PUZ, inclusă în zona reglementată, are o suprafață totală de 22.617 mp.

Bilanț teritorial – situația existentă

TOTAL PUZ (Zona reglementată + Zona studiată)	76000 mp		
DIN CARE:			
		% ZR	%TOTAL
ZONA REGLEMENTATA	42270	-	55.6 %
UTR IS3b	15775 mp	37.3 %	20.8 %
POT 5%, CUT 0.05, Parter			
CONSTRUIT	758 mp	1.8 %	1.0 %
DEFASURAT	758 mp		
ALEI PIETONALE	1807 mp	4.3 %	2.4 %
VERDE - INTERSTITIAL	13210 mp	31.3 %	17.4 %
UTR At1	3878 mp	9.2 %	5.1 %
POT 19,3%, CUT 0,19, PARTER			
CONSTRUIT	742 mp	1.8 %	1.0 %
DEFASURAT	742 mp		
ALEI	265 mp	0.6 %	0.3 %
VERDE – INTERSTITIAL	2871 mp	6.8 %	3.8 %
LUCIU DE APA	22617 mp	53.5 %	29.8 %
POT 0%, CUT 0 Concesiune Lac Neptun I			

Zona reglementată cuprinde următoarele tipuri funcționale și morfologice:

-parcela care a generat PUZ, IE 113171, în suprafață de 22.617 mp (53,5%), luciu de apă

-UTR **IS3b**, suprafață de 15.775 mp (37,3%) - stațiunea Neptun, zona Steaguri, zona limitrofă de est a lacului – terenuri libere de construcții.

-UTR **At1**, suprafață de 3.878 mp (9,2%) - stațiunea Neptun, zona sud-est Lac Neptun 1, zonă cu activități comerciale.

Total: 42.270 mp (100%), zona ce face obiectul Regulamentului Local de Urbanism propus de PUZ.

În jurul zonei reglementate s-a stabilit o **zonă** perimetrală de încă 33.730 mp, ce cuprinde funcțiunile din vecinătate, care nu se reglementează și care constituie fondul de analiză a intervenției din zona reglementată.

În zona studiată, **în afara zonei reglementate**, din punct de vedere al zonificării funcționale existente conform PUG, se regasesc patru categorii funcțional-morfologice:

la nord - funcțiuni ale UTR IS3b și V1d ale zonei centrale a stațiunii, caracterizate ca fiind funcțiuni preponderent culturale în clădiri de înălțime mică, parte din zona centrală a stațiunii, distribuite pavilionar, cu spații verzi ample, adiacente legăturii pietonale între strada Trandafirilor și plajă, legătura principală de afluire către zona dotărilor aferente plajei;

la vest - funcțiuni ale UTR IS3b și V1d – rezervația „Stejari Brumării”, funcțiuni de cazare în hoteluri de înălțime medie P+4E cu acces din strada Trandafirilor, dispuse cu axa perpendiculară pe stradă, înconjurate de spații verzi ample,

la sud - funcțiuni ale UTR IS3b, funcțiuni de cazare în sistem sat de vacanță în clădiri dispuse peisagist pavilionar, de înălțime mică P și P+1E.

la est - funcțiuni ale UTR IS3b, IS3e și At1, funcțiuni de agrement și alimentație publică aferente plajei, în clădiri de înălțime mică;

Parcela de luciu de apă care a generat PUZ nu are reglementări.

În afara zonei reglementate propuse există seturi de reglementări ale PUG Mangalia pentru următoarele zone:

UTR IS3b - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime
Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E

UTR IS3c - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime
Indicatori POT: 60%; CUT=4.8; Regim de inaltime P+9E si peste

UTR IS3e - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime si densitate redusa;
Indicatori POT: 40%; CUT=0.8; Regim de inaltime P+1E

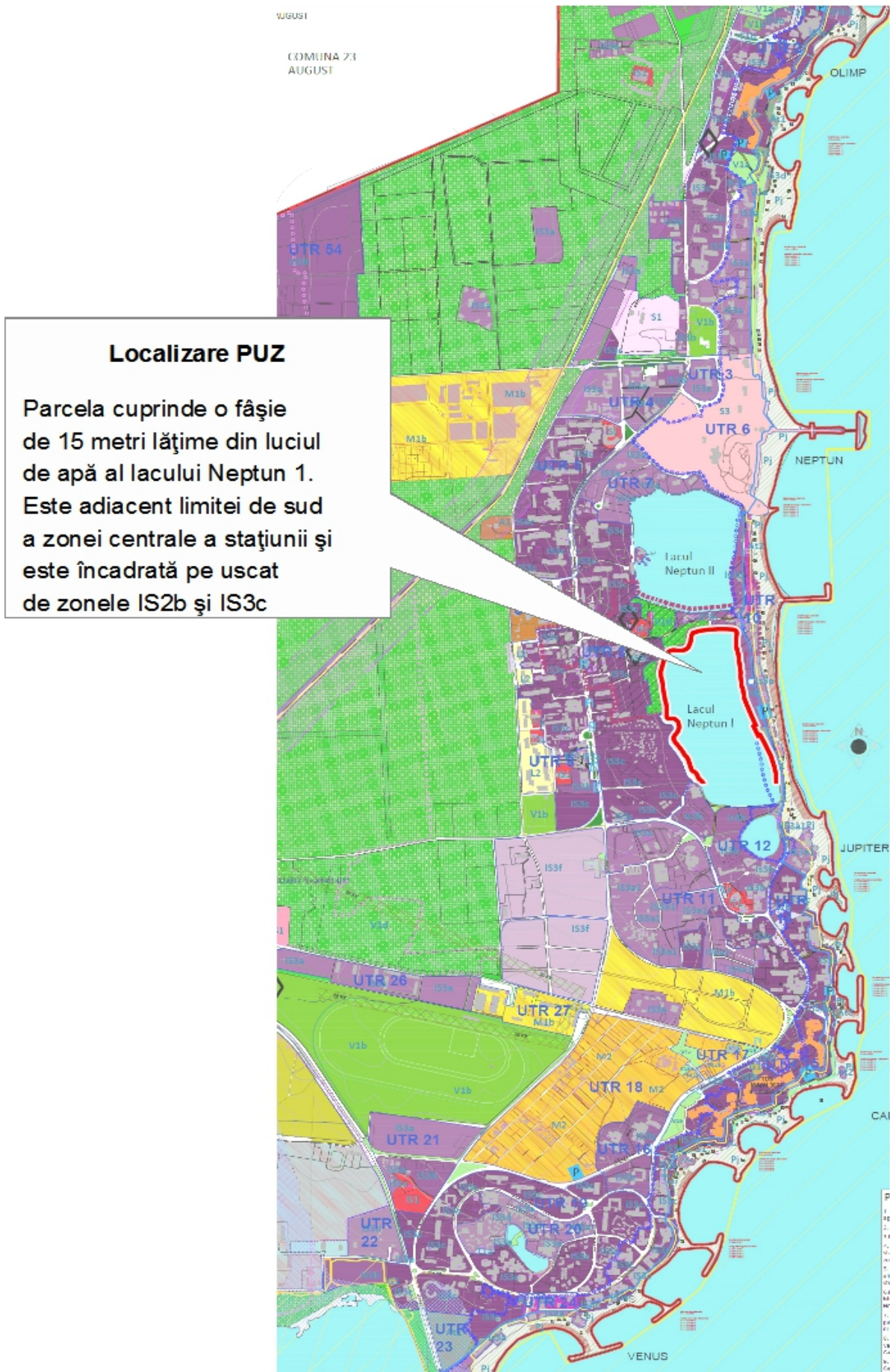
UTR At1 - zona de agrement- turism; Indicatori: POT= 40%; CUT= 0.5;
Regim de inaltime Parter

UTR V1d - Zona spatiilor verzi si parcuri protejate (Padurea Comorova, Padurea de stejari brumarii Neptun)
Indicatori: POT: -; CUT =-; Regim de inaltime -; zona cu regim special;

Încadrare în localitate



Localizare în PUG, relația cu localitatea.



Vedere amplasament, S = 42.270 mp



Imagini de la fața locului



Perspectiva din sud asupra amplasamentului



Vedere asupra laturii de nord cu Aleea Steaguri

2.3. Elemente ale cadrului natural

Extras din Memoriul General al PUG Mangalia:

Din punct de vedere **morfologic**, teritoriul orașului Mangalia este situat pe Podișul Dobrogei de sud, subunitatea Podișul Topraisar — zona teraselor de abraziune marină. Alitudinea podișului variază între 60 și 100 m, iar suprafața sa este formată dintr-o serie de trepte de relief cu mici diferențe altimetrice. Zona de relief corespunde teraselor de abraziune marină. Calcarele sarmatice dau baza falezei Mării Negre precum și trepte structurale ce apar pe valea Mangalia, iar între aceste trepte se pot enumera polițe, rupturi de pantă, abrupturi și mici suprafețe structurale de interfluvii.

Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică este dirijată către Marea Neagră și este formată în cea mai mare parte din râuri cu scurgere temporară. Pe teritoriul Dobrogei de Sud, litologia, relieful, precipitațiile, evapotranspirația, scurgerea și vegetația sunt factorii principali care determină regimul hidrologic al apelor (subterane și de suprafață).

Din punct de vedere hidrografic teritoriul orașului Mangalia aparține bazinului Mării Negre și conține o serie de cuvete lacustre (Lacul Neptun, lacul Jupiter, Lacul Venus, mlaștina Mangaliei, Balta Herghelia, Balta Blebea limanul fluvio — maritim Mangalia și laguna lezerul Mangaliei).

Geologia:

Din punct de vedere geologic, orașul Mangalia aparține părții dobrogene a platformei Moesice, situată la Sud de falia Ovidiu — Capidava, în platforma Sud — Dobrogeana. Caracteristica acestei zone o constituie prezența unui fundament cristalin în adancime, acoperit de o serie sedimentara groasa din care în suprafață sunt identificate depozitele de vârstă sarmațiană.

Tectonica

Dobrogea de Sud se prezintă ca fiind un sector moesic cu poziție structurală ridicată. Acesta cuprinde două etaje structurale: un etaj structural inferior, reprezentat prin soclu și un etaj structural superior, reprezentat prin cuvertura sedimentară, ce este dispusă discordant peste fundament.

Din punct de vedere hidrogeologic, prezența faliilor în teritoriul Dobrogei de Sud a condus:

- la crearea unor zone cu permeabilități mai ridicate a rocilor carbonatate;
- la apariția unor fenomene hidrogeologice caracteristice (hidrogenul sulfurat — H₂S, geotermalismul).

Nivelul hidrostatic al apelor freatice se situează la adâncimi cuprinse între 0 m (zona Mlastina Mangaliei) și 19 m (zona stațiunii Olimp).

Clima

Clima este temperat continentală, cu influențe maritime. În zona litorală, temperaturile de iarnă coboară câteodată sub 0°C. Minima absolută a fost înregistrată în 1942, când temperatura a ajuns la -25.2°C, iar marea a înghețat pâna la orizont, fenomen ce a durat mai multe zile.

Temperatura maximă absolută este de 36 °C. Temperatura medie anuală este de peste 11°C.

Pe fondul general al climatului temperat continental, clima Dobrogei de Sud prezintă anumite particularități, legate de poziția geografică (între Dunăre în vest și Marea Neagră în est) și de componentele fizico — geografice ale teritoriului. Factorii radiativi, ca și cei geografici, precum și circulația generală atmosferică, influențează clima teritoriului.

Precipitațiile, în cantități reduse, prezintă variații anuale cuprinse între 377,8 mm (Mangalia) și 469,7 mm (Oltina), fapt care arată că Dobrogea de Sud se situează prîntre regiunile cu cele mai mici valori ale precipitațiilor de pe teritoriul țării noastre. Fenomenul se datorează continentalizării maselor de aer în deplasarea lor de la vest la est, precum și unor particularități locale, prîntre care se numără apropierea de Dunăre și Marea Neagră, ca și relieful de altitudine coborâtă.

În ceea ce privește repartitia cantităților de precipitații, între intervalul cald și rece al anului se constată o mare disproporție. Începutul anotimpului cald este marcat de o sporire a cantităților de precipitații, rezultat al ploilor torențiale. În ceea ce privește anotimpul rece, în mersul precipitațiilor se fac vizibile două perioade: una mai umedă (noiembrie - ianuarie) și alta mai uscată (februarie — martie).

Resursele solului și subsolului

Calcarele sarmațiene au constituit resurse de piatră de construcție ce au constituit obiectul exploatării în carieră. În fostele exploatări s-au format doline în care s-a acumulat apa.

Pentru zona Jupiter- Mangalia se evidențiază izvoare de apă geotermală sulfuroasă atât la suprafața terenului cât și în mare. Centrul arealului de extindere al zăcămintului îl constituie zona Mangaliei, unde au fost evidențiate importante accidente tectonice.

Forajele care deschid acviferul intermediar eocen (captarea Neptun cu foraje de 80-90 cm) sau cele care exploatează intensiv debite importante de apă (deși cu puțuri de mică adâncime care deschid numai acviferul freatic sarmațian) furnizează apă cu conținut ridicat de hidrogen sulfurat (2-16mg/l);

Apa prezintă proprietăți farmacodinamice și terapeutice atât prin folosirea apei în cura externă (asociat cu namolul de turbă de la Mangalia) cât și în cura internă datorată compoziției chimice: mineralizare foarte redusă (1.030 mg/l), prezența hidrogenului în concentrație moderată (16mg/l), prezența unor electroliți în cantități reduse (clor, sodiu, magneziu), termalitatea moderată (24° - 26°).

Litologia

Pe baza lucrarilor executate anterior in zona orasului Mangalia functie de pamânturile care formeaza terenul de fundare si zona activa a viitoarelor fundatii au fost conturate urmatoarele zone:

- Zona cu depozite loessoide grupa A care se taseaza suplimentar la umezirea suplimentara a terenului sub actiunea incarcarilor repartizate din fundatii sau alte incarcari exterioare. A fost identificata prin lucrarile geotehnice executate anterior in zona statiunilor turistice și pe teritoriul orasului Mangalia Stratul de loess se extinde pâna la adâncimi de 2.00 (statiunea Saturn) - 12.00 m (statiunea Jupiter). Nivelul hidrostatic se situeaza la adâncimi de 0 (zona Mlastina Mangaliei) pâna la 19 m (statiunea Olimp).*
- Zona cu argile cafenii roscate a fost identificata pe raza localitatii Neptun, acestea regasindu-se in adâncime pâna la cca 7.00 m unde se dispun peste calcare sarmatiene alterate la partea superioara. Nivelul hidrostatic apare la adâncimi de 7 — 13.00 m fiind in interdependenta cu nivelul Marii Negre.*
- Zona in care stratul de fundare este constituit din calcare, identificata pe raza statiunii Venus, unde zona de alterare a calcarelor a fost interceptata la adâncimi de cca 0.50 m.*

In zona turistica Mangalia Nord exista fosta mlastina Comorova pe locul careia s-a format: lacul Neptun 1 (15,6 ha), Neptun 2 (14,3 ha), Tismana (15,82 ha), Mangalia (199 ha). Mlastina Herghelia ocupa o suprafata de 110 ha si are forma relativ semicirculara fiind integral colmatata.

2.4 CIRCULAȚIA – căi de comunicații

Perimetrul studiat este accesibil carosabil din strada Faleză Neptun, cu profilul de 5,00 m și sens unic (acces din strada Crinului la nord, descărcare în strada Brindisi, zona Tismana la sud).

Perimetral lacului există o alee pietonală cu lățime de 3,00 – 5,00 metri, conectată cu alte alei pietonale ce asigură circulația în zona lacurilor.

Accesul pe terenul studiat pentru care se propune a se realiza investiția, se va face pietonal din str. Aleea Steaguri și din str. Faleză Neptun.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurată în imediata apropiere a proprietății (distanța maximă 500m) respectiv:

- minim 1 loc de parcare pentru fiecare 4 locuri de cazare în cazul structurilor de primire turistică;
- minim 1 loc de parcare pentru fiecare unitate în cazul caselor de vacanță;
- minim 1 loc de parcare la 10 angajați pentru imobilele cu destinație aferentă serviciilor;
- minim 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp desfășurați din ADC, pentru structurile cu destinația de comerț;
- minim 1 loc de parcare pentru 40 de locuri de luat masa în cazul structurilor de alimentație publică

Capacitățile de transport admise:

Vor fi permise autovehicule pentru aprovizionarea funcțiunilor de comerț și alimentație publică, în intervalul 23:00 și 6:00.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Caracteristicile parcelelor, relaționări între funcțiuni:

În vecinătatea zonei studiate se regasesc preponderent funcțiuni turistice de cazare în regim hotelier de capacitate medie și unele funcțiuni de alimentație publică la vest, funcțiuni specifice zonei limitrofe plajei pe partea de est a străzii Faleza Neptun.

În zona studiată există funcțiuni de mic comerț de tip bazar (UTR At1) și un restaurant (UTR IS3b). Parcelarul este neregulat, terenurile sunt proprietate privată a municipiului și sunt alocate prin contracte de concesiune.

Gradul de ocupare, aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, pe uscat, gradul de ocupare este redus. Există două concentrări de clădiri la capetele de nord și de sud ale cordonului de pe malul de est al lacului, ce au regim de înălțime Parter și POT de cca 40%. Clădirile sunt relativ noi, în stare bună. În rest, cca 80% din arealul studiat este neconstruit.

Asigurarea cu servicii

Zona studiată are ca dominantă funcțională turismul și beneficiază de serviciile poziționate pe axa centrală a stațiunii. Din punct de vedere al prezenței serviciilor, perimetrul studiat se află între două zone importante cu servicii turistice.

Asigurarea cu spații verzi.

Spațiile verzi sunt reprezentate de suprafețele compacte cu vegetație ale stațiunii Neptun, respectiv subzonele identificate cu indicativul „V1d” și care au utilizare funcțională urbanistică de „spațiu verde”. Zona studiată (arealul limitrof zonei de reglementare) se învecinează la nord cu V1d-Parcul Lacuri Neptun, iar la vest cu V1d-Rezervația de Stejari Brumării. Zona reglementată este tangentă la UTR V1d, astfel că delimitarea zonei studiate intersectează V1d pentru a evidenția această vecinătate. Suprafețele prezentate în bilanțul teritorial nu reflectă ponderea spațiilor verzi în zona studiată, ci doar relația de vecinătate.

Subzonele funcționale ale zonei „V” sunt delimitate în PUG prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- elementele componente ale cadrului natural etc.
- configurația spațială al municipiului, elemente de compoziție urbană și morfologie;
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zone protejate;

Pentru UTR V1d, PUG Mangalia are următoarele reglementări:

V1d - zona spațiilor verzi și padurilor protejate; (Padurea Comorova, Padurea de stejari brumării Neptun, Balta Mangalia, Balta Hergheliei)

UTILIZĂRI ADMISE

- conform normelor specifice în vigoare (se respectă legislația aplicabilă în zonele verzi protejate local)
- parcaje
- căi de comunicație

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

UTILIZĂRI INTERZISE

- interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- fără precizări

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin peciale, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru pecial 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 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.

REGIM DE CONSTRUIRE

- fără obiect.

Pentru UTR IS3b, A1 și IS3c sunt instituite de PUG următoarele reglementări ale procentelor de spațiu verde*:

(Glosar: în problematica prezentului PUZ, „spațiu verde” este considerat terenul interstițial dispus dispartat care nu este ocupat de clădiri, de circulații ori platforme, și care poate fi înnierbat, plantat cu arbori și arbuști, amenajat ca zonă de joacă sau recreere. Nu intră în categoria funcțională urbanistică „UTR V-spații verzi” care are reglementări specifice.)

6.6. La realizarea oricăror obiective de investiții/ construcții pe raza municipiului Mangalia se vor respecta prevederile HCJ 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 prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului detinută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren ramasa liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
- suprafața fatadelor construcțiilor
- suprafața teraselor/ acoperisului.

6.7. Pentru construcțiile și ansamblurile turistice aferente stațiunilor, aleile, accesele și parcajele existente se mențin conform proiectului inițial - nu se desființează și nu sunt permise alte funcțiuni/ destinații decât cele inițiale (chiar dacă terenul a fost dezmembrat). Nu este permisă restricționarea utilității publice (acces facilități, parcaje, spații verzi).

6.8. Obiective pentru care se menține OBLIGATORIU destinația actuală:

- spațiile verzi aferente ansamblurilor turistice și locuințelor colective- nu este permisă schimbarea destinației de spațiu verde inventariat. Este permisă realizarea de alei de acces în pondere de 10% (raportat la suprafața întregului lot)
- cinematografe, grădini de vară, complex alimentație publică, complex agrement/ balnear
- spațiile verzi aferente falezelor

Toate aceste reglementări ale PUG se preiau ca atare prin prezentul PUZ.

Riscuri naturale

Risc seismic: Orașul Mangalia se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 71 (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani. Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2006 orașul Mangalia prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.16g$ pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, cu perioada de control (colț) aspectrului de răspuns $T_c = 0.7$ sec.

Construibilitate:

Lacurile Neptun provin din asanarea vechilor mlaștini, astfel că litologia din zonă nu permite fundare directă ci necesită îmbunătățiri ale terenului din cauza nivelului hidrostatic ridicat.

Se interzic orice construcții pe o fasie de 5m de la malul lacului pe uscat, unde este definită conform Legii apelor, zona de protecție a lacului.

Riscuri antropice:

Nu sunt evidențiate în zona riscuri antropice, activitățile socio-economice care se desfășoară în zona sunt legate de dezvoltarea turistică a zonei. Stațiunea Neptun nu este amplasată în vecinătatea unor zone industriale a căror activitate ar putea să influențeze calitatea mediului în zona stațiunii Neptun și implicit în zona studiată prin PUZ.

În ceea ce privește obiectivele SEVESO existente pe teritoriul administrativ al municipiului Mangalia, teritoriu din care face parte și Stațiunea Neptun, acestea sunt:

- Terminal GPL operat de CALLATIS GAS SRL , situat la cca. 8km sud de zona studiată prin PUZ;
- Santierul Naval DAMEN MANGALIA, situat la cca. 8km sud-vest de zona studiată prin PUZ;

Principalele disfuncționalități

În zona studiată nu există disfuncționalități majore.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Zona reglementată cuprinde sau se află în vecinătatea rețelelor de utilități existente în zona de uscat: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, ce deservește clădirile și activitățile din perimetrul studiat.

În vederea asigurării autonomiei funcționale și a protecției cuvetei lacului Neptun 1, pentru ca impactul asupra mediului să fie unul nesemnificativ, alimentarea cu apă și alimentarea cu energie electrică a structurilor plutitoare propuse, se vor realiza dintr-un punct de pe mal, iar instalația comună se desfășoară pe linia cheului cu distribuție la fiecare amplasament/platformă fără a afecta bazinul lacului.

Apele uzate de pe aceste structuri plutitoare se vor colecta în rezervoare specializate de uz maritim, fără legătură cu exteriorul, montate independent pe fiecare platformă, vidanjabile de pe mal sau de pe apă, după caz.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Stațiunea Neptun a fost construită de-a lungul axei străzii Trandafirilor. Clădirile hoteliere sunt amplasate perpendicular pe axa de circulație, păstrând o zonă de cadru natural semnificativă între plajă și aliniamentul de hoteluri. Cadru natural din zona studiată și din vecinătatea zonei studiate are trei componente majore: zonele împădurite ale Parcului „Lacuri Neptun” și ale Rezervației de Stejari Brumării (UTR **V1d**), cele trei lacuri (Neptun 1 și 2, lacul Tismana) și Marea Neagră cu plaja Steaguri (UTR **P**). Zona studiată cuprinde Lacul Neptun 1 și se intersectează cu Parcul „Lacuri Neptun” și Rezervația de Stejari Brumării. Intervenția propusă pe lac este tangențială la UTR V1d și nu afectează zona de spații verzi.

Pentru UTR-urile existente care nu se modifică prin PUZ se vor respecta prevederile PUG și ale HCJ 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.

Riscuri naturale și antropice

Construcțiile de pe uscat se vor racorda la utilitățile existente prin intermediul unor puncte de conectare.

Amenajarea lacustră necesită doar alimentare cu apă și cu energie electrică. Apele uzate se vor colecta în rezervoare specializate de uz maritim, montate independent pe fiecare platformă, vidanjabile de pe mal sau de pe apă, după caz.

Din acest punct de vedere intervenția propusă nu generează poluare cu ape menajere.

La amplasarea platformelor se vor folosi exclusiv legături de mal de suprafață, de tip școndri metalici, fără a folosi ancoraje cu lesturi pe fundul lacului sau coloane, astfel încât platformele să se comporte ca niște structuri plutoare fără motor fixate la mal.

Din acest punct de vedere intervenția propusă nu afectează cuveta lacului.

Deșeurile rezultate vor fi gestionate conform prevederilor legale în vigoare prin grija investitorului.

Pentru Lacul Neptun 1 există și se mențin măsurile de protecție prin prezervarea unui culoar de protecție de 5,00 metri lățime în jurul lacului. În acest culoar este interzisă amplasarea de construcții ori a altor obstacole. Poate fi utilizat numai ca circulație pietonală, accesul utilajelor de întreținere a malului și ca drum de halaj.

Infrastructură care prezintă riscuri pentru mediu

Nu există infrastructură cu risc în perimetrul studiat. Lacurile Neptun 1 și Neptun 2 au fost reabilite în perioada trecută recentă prin decolmatare, toaletarea vegetației și crearea canalului de comunicare între cele două cuvete.

Valori de patrimoniu care necesită protecție

În perimetrul studiat nu există regim de protecție patrimonială în domeniul mediului. Arealul studiat se intersectează cu una din zonele de protecție a siturilor arheologice subacvatice

Pentru Lacul Neptun 1 există și se mențin măsurile de protecție sanitară prin prezervarea unui culoar de protecție de 5,00 metri lățime în jurul lacului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În etapa de consultare a publicului nu s-au înregistrat obiecțiuni sau modificări ale temei.

Administrația publică locală a solicitat remedierea unei situații punctuale în care o parcelă din domeniul privat al municipiului se află în două zone de reglementare (parcela IE 111800).

Capitolul III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Pentru PUZ nu s-au întocmit încă studii de fundamentare. Vor fi preluate implicit concluziile studiilor incluse în PUG.

3.2. Prevederi ale PUG – programe și investiții noi propuse

Pentru zonele funcționale, PUG prevede două UTR-uri în zona reglementată și două în zona studiată.

În zona reglementată există următoarele UTR constituite de PUG:

-UTR IS3b, subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime și indicatori urbanistici POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E.

-UTR At1, zona de agrement- turism; Indicatori urbanistici: POT= 40%; CUT= 0.5; Regim de inaltime Parter

În zona studiată, în afara zonei reglementate, există încă două UTR constituite de PUG:

-UTR IS3c, subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime și indicatori urbanistici POT: 60%; CUT=4.8; Regim de inaltime P+9E si peste.

-UTR V1d, Zona spatiilor verzi si parcuri protejate (Parcul Steaguri, Padurea de stejari brumarii Neptun) cu indicatori urbanistici: POT: -; CUT =-; Regim de inaltime -; zona cu regim special;

Intervenții anterioare la căi de comunicație:

-strada Faleza Neptun care delimitează zona reglementată la est are un prospect de 5,00m și este o legătură carosabilă cu sens unic destinată micului trafic de aprovizionare și acces la funcțiunile din zona limitrofă plajei.

-strada Aleea Steaguri este o legătură pietonală între circulația de pe axa străzii Trandafirilor și zona plajei Steaguri.

Acestea au făcut obiectul unor lucrări de modernizare recente și deservesc zona în condiții bune.

În zonă nu sunt lucrări ori investiții majore propuse în zonă prin PUG ori prin alte programe de dezvoltare. Propunerile PUZ nu sunt afectate de prevederile PUG în arealul studiat.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Configurația cadrului natural al zonei lacurilor din Neptun este baza propunerilor de amenajare din PUZ.

Pentru valorificarea cadrului natural, cu privire la amplasamente ca Lacul Neptun 1, PUG Mangalia prevede că „se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

Lacul Neptun 1 este de la înființare un pol important de atracție turistică prin valoarea elementului de peisaj și prin activitățile de agrement conexe cu specific lacustru. De la intrarea lor în circuitul turistic și până azi, cele trei lacuri au atât funcțiune peisagistă, cât și de agrement nautic.

Prin prezentul proiect de dezvoltare, se propune punerea în valoare și consolidarea a atributelor peisagiste și de agrement ale Lacului Neptun 1 prin realizarea unor platforme plutitoare pe care să se poată desfășura activități de agrement, spații de cazare, servicii de alimentație publică și activități culturale în varianta lor lacustră. Cadrul natural și utilizarea istorică a acestuia oferă această posibilitate.

Pentru UTR-urile existente care nu se modifică prin PUZ se vor respecta prevederile PUG și ale HCJ152/2013 în privința asigurării spațiilor verzi în interiorul parcelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Proiectul propus nu necesită intervenții sau modificări ale circulațiilor existente.

Pentru UTR IS3b și At1 locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul proprietății pe uscat, în condițiile respectării Regulamentului privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Mangalia, precum și a prevederilor PUG Mangalia.

Rămân în folosință circulațiile pietonale perimetrare din jurul Lacului Neptun 1, aleea Ateaguri, strada Faleza Neptun.

Amenajări noi, complementare circulațiilor, în zona reglementată:

La solicitarea administrației locale, terenul cuprins între malul de est și strada Faleza Neptun, proprietate privată a municipiului, este considerat ca disponibil pentru amenajarea de locuri de parcare publice accesibile din strada Faleza Neptun. Această posibilitate va fi prinsă în Regulamentul de Urbanism al PUZ sub forma unei reglementări specifice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafața de studiu și de reglementare totalizează 76.000 mp, din care:

Zona reglementată, S= 42.270 mp – perimetrul unde se aplică reglementările urbanistice propuse prin PUZ;

Zona studiată, S= 33.730 mp – perimetru limitrof Zonei reglementate, analizat pentru asigurarea coerenței soluțiilor din zona reglementată. **În zona studiată nu se fac propuneri de reglementare.**

a) Considerente asupra situației existente, contextul funcțional și morfologic al arealului studiat

Parcela de lucru de apă care a generat PUZ nu are reglementări existente. Conform prevederilor PUG Mangalia, „se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor”

În afara zonei reglementate propuse există seturi de reglementări ale PUG Mangalia pentru următoarele zone:

- UTR IS3b - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime
Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E
- UTR IS3c - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime
Indicatori POT: 60%; CUT=4.8; Regim de inaltime P+9E si peste
- UTR IS3e - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime si densitate redusa;
Indicatori POT: 40%; CUT=0.8; Regim de inaltime P+1E
- UTR At1 - zona de agrement- turism; Indicatori: POT= 40%; CUT= 0.5;
Regim de inaltime Parter
- UTR V1d - Zona spatiilor verzi si parcuri protejate urbanistic (Padurea de stejari brumarii, Parcul Steaguri, Indicatori: POT: -; CUT =-; Regim de inaltime -; zona cu regim special;

Acest context funcțional și morfologic arată că PUG Mangalia prevede un parcurs de dezvoltare optimist moderat pentru stațiunea Neptun.

b) Solicitarea care a generat PUZ.

Pentru luciul de apă concesionat se propune utilizare de tip **amenajare cu structuri plutitoare** de agrement nautic, turism și cazare, alimentație publică, spații pentru activități cultural-artistice, spații de expoziție.

Din aceste considerente, documentația PUZ va crea un Regulament Local de Urbanism numai pentru parcela care a generat PUZ și pentru un areal limitat de pe malurile de est și de nord ale lacului, terenuri în proprietate privată a municipiului, și va propune reguli de utilizare a luciului de apă în contextul constituit de funcțiunile existente, protejând disponibilitatea arealului din vecinătate pentru proiecte mai ample de dezvoltare sau restructurare urbană.

Propunere de organizare.

Parcelarul și utilizarea actuală din vecinătate impun **trei zone principale funcțional-morfologice** de amenajare a luciului de apă, care vor sta la baza propunerilor pe UTR-uri.

Silueta arcului de potcoavă a parcelei va fi împărțită în trei zone funcțional-morfologice în funcție de caracterul funcțiunilor din vecinătatea imediată.

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ PROPUSE

- a) **UTR At2** - brațul de est, funcțiuni dominante de agrement (terase de dans, piscine plutitoare, bar, club, alimentație publică) – activități conexe promenadei și plajei
- b) **UTR At3** - brațul de nord, funcțiuni de agrement nautic, spații pentru activități cultural-artistice, spații de expoziție – activități conexe zonei centrale a stațiunii
- c) **UTR At4** – brațul de vest, funcțiuni de cazare turistică de capacitate medie și mică, alimentație publică – activități conexe specificului de cazare din vest.
- d) **UTR IS3b2** – provine din UTR **IS3b** al PUG, pentru care se păstrează doar funcțiunea permisă de parcare.
- e) **UTR IS3b** al PUG își modifică suprafața din PUZ, păstrând toate celelalte prevederi.
- f) **UTR At1** al PUG își modifică suprafața din PUZ, păstrând toate celelalte prevederi.

Din această organizare vor trebui să derive cerințe pentru indicatorii funcționali maximali, gabaritele infrastructurii, pentru raportul dintre spațiul construit și cel neconstruit, caracteristicile spațiilor publice și ale perimetrelor destinate funcțiunilor cu adresabilitate publică.

Configurația structurii funcționale va fi definitivată la momentul elaborării documentației, în baza studiilor de fundamentare.

Definirea (UTR) este făcută în funcție de trei parametri:

- Funcțiunile dominante și caracterul funcțional unitar al UTR;
- Regimul de construire (continuu, discontinuu)
- Înălțimea maximă admisă.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV - ZONIFICARE FUNCTIONALA

TOTAL PUZ (Zona reglementata + Zona studiata)	76000 mp
---	-----------------

DIN CARE:

EXISTENT

PROPOS

		%ZR	%TOTAL
ZONA REGLEMENTATA	42270	-	55.6 %
UTR IS3b	15775 mp	37.3 %	20.8 %
POT 5%, CUT 0.05, Parter			
CONSTRUIT	758 mp	1.8 %	1.0 %
DESFASURAT	758 mp		
ALEI PIETONALE	1807 mp	4.3 %	2.4 %
VERDE - INTERSTITIAL	13210 mp	31.3 %	17.4 %
UTR At1	3878 mp	9.2 %	5.1 %
POT 19,3%, CUT 0,19, PARTER			
CONSTRUIT	742 mp	1.8 %	1.0 %
DESFASURAT	742 mp		
ALEI	265 mp	0.6 %	0.3 %
VERDE - INTERSTITIAL	2871 mp	6.8 %	3.8 %
LUCIU DE APA	22617 mp	53.5 %	29.8 %
POT 0%, CUT 0 Concesiune Lac Neptun I			

		%ZR	%TOTAL
ZONA REGLEMENTATA	42270 mp	-	55.6 %
UTR IS3b	6967 mp	16.5 %	9.2 %
POT 40%, CUT 2, P+4			
CONSTRUIT	2787 mp	6.6 %	3.7 %
DESFASURAT	13934 mp		
ALEI PIETONALE	697 mp	1.6 %	0.9 %
VERDE - INTERSTITIAL - min50%	3484 mp	8.2 %	4.6 %
UTR At1	3878 mp	9.2 %	5.1 %
POT 40%, CUT 0,5, PARTER			
CONSTRUIT	1551 mp	3.7 %	2.0 %
DESFASURAT	1551 mp		
ALEI	265 mp	0.6 %	0.3 %
VERDE - INTERSTITIAL - min50%	2062 mp	4.9 %	2.7 %
LUCIU DE APA	22617 mp	53.5 %	29.8 %
UTR At2 (Luciu de apa)	8500 mp	20.1 %	11.2 %
POL 70%, CUT 0,6, PARTER + terasa			
CONSTRUIT	5100 mp	12.1 %	6.7 %
DESFASURAT	5100 mp		
SUPRAFETE VERZI - min. 25%	1488 mp	3.5 %	2.0 %
UTR At3 (Luciu de apa)	5650 mp	13.4 %	7.4 %
POL 60%, CUT 0,5, PARTER + terasa			
CONSTRUIT	2825 mp	6.7 %	3.7 %
DESFASURAT	2825 mp		
SUPRAFETE VERZI - min. 25%	989 mp	2.3 %	1.3 %
UTR At4 (Luciu de apa)	8467 mp	20.0 %	11.1 %
POL 50%, CUT 0,4, PARTER + terasa			
CONSTRUIT	3387 mp	8.0 %	4.5 %
DESFASURAT	3387 mp		
SUPRAFETE VERZI - min. 25%	1270 mp	3.0 %	1.7 %
UTR IS3b2 (Pe uscat)	9442 mp	22.3 %	12.4 %
POT 0%, CUT 0, Parcare			
ALEI PIETONALE	800 mp	1.9 %	1.1 %
SPATIU VERDE	2361 mp		
PARCARI PUBLICE	6282 mp	14.9 %	8.3 %

		%TOTAL
ZONA STUDIATA	33730 mp	44.4 %
DIN CARE:		
UTR IS3b - zona institutii, servicii	5500 mp	7.2 %
UTR At1 - zona comert	3000 mp	3.9 %
UTR V1d - SPATIU VERDE	7100 mp	9.3 %
LUCIU DE APA	18130 mp	23.9 %

		%TOTAL
ZONA STUDIATA	33730 mp	44.4 %
DIN CARE:		
UTR IS3b - zona institutii, servicii	5500 mp	7.2 %
UTR At1 - zona comert	3000 mp	3.9 %
UTR V1d - SPATIU VERDE	7100 mp	9.3 %
LUCIU DE APA	18130 mp	23.9 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Nu se propun intervenții la rețelele edilitare existente.

Zona reglementată cuprinde sau se află în vecinătatea utilităților de pe uscat: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, ce deserveșc clădirile și activitățile din perimetrul studiat.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru Lacul Neptun 1 există și se mențin măsurile de protecție prin preservarea unui culoar de protecție de 5,00 metri lățime în jurul lacului. În acest culoar este interzisă amplasarea de construcții ori a altor obstacole. Poate fi utilizat numai ca circulație pietonală, accesul utilajelor de întreținere a malului și ca drum de halaj.

În vederea asigurării autonomiei funcționale și a protecției cuvei lacului Neptun 1, pentru realizarea unui impact cât mai redus asupra mediului, alimentările cu apă și cu energie electrică ale structurilor plutitoare se fac dintr-un punct de pe mal, iar instalația comună de desfasoară pe linia cheului cu distribuție la fiecare amplasament/platformă.

Apele uzate de pe aceste structuri plutitoare se vor colecta în rezervoare specializate de uz maritim, montate independent pe fiecare platformă, vidanjabile de pe mal sau de pe apă, după caz. Construcțiile de pe uscat se vor racorda la utilitățile existente prin intermediul unor puncte de conectare.

Amenajarea lacustră necesită doar alimentare cu apă și cu energie electrică. Apele uzate se vor colecta în rezervoare specializate de uz maritim, montate independent pe fiecare platformă, vidanjabile de pe mal sau de pe apă, după caz.

Din acest punct de vedere intervenția propusă nu generează poluare cu ape menajere.

La amplasarea platformelor se vor folosi exclusiv legături de mal de suprafață, de tip școndri metalici, fără a folosi ancoraje cu lesturi pe fundul lacului sau coloane, astfel încât platformele să se comporte ca niște structuri plutitoare fără motor fixate la mal.

Din acest punct de vedere intervenția propusă nu afectează cuveta lacului.

Deșeurile rezultate vor fi gestionate conform prevederilor legale în vigoare prin grija investitorului.

Nu există infrastructură cu risc în perimetrul studiat. Lacurile Neptun 1 și Neptun 2 au fost reabilite în perioada trecută recentă prin decolmatare, toaletarea vegetației și crearea canalului de comunicare între cele două cuvete.

În perimetrul studiat nu există regim de protecție patrimonială în domeniul mediului. Arealul studiat se intersectează cu una din zonele de protecție a siturilor arheologice subacvatice

Zona reglementată nu conține terenuri compacte constituite la categoria funcțională „V - spațiu verde”.

În zona studiată nu se fac intervenții la spațiile verzi existente ori la UTR V1d. Acestea se mențin ca atare.

În sensul prezentului PUZ, „spațiu verde” este considerat **terenul interstițial amplasat dispart care nu este ocupat de clădiri, de circulații ori platforme, și care poate fi înierbat, plantat cu arbori și arbuști, amenajat ca zonă de joacă sau recreere.** Nu intră în categoria funcțională urbanistică „UTR V-spații verzi” care are reglementări specifice.

Pentru parcelele de pe uscat din zona reglementată (UTR IS3b și At1) se vor respecta prevederile PUG și ale HCJ 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.

Structurile plutitoare de pe luciul apei (UTR At2, At3 și At4) nu intră sub incidența HCJ 153/2013 întrucât au funcționalitate similară cu a ambarcațiunilor. Suprafețele disponibile pentru amenajări de spații verzi sunt doar platformele plutitoare și acoperișurile în terasă ale structurilor amplasate pe aceste platforme. Pentru aceste amenajări se propune un procent minim de spații verzi de 5% din suprafața platformei în jardiniere, iar diferența până la un maxim de 25% să poată fi amenajată peisagist pe terasele circulabile ale suprastructurilor acolo unde se realizează.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

La solicitarea autorității locale, se propune amenajarea unei parcări deschise pe terenul liber de pe malul de est al lacului, teren aflat în proprietatea privată a municipiului.

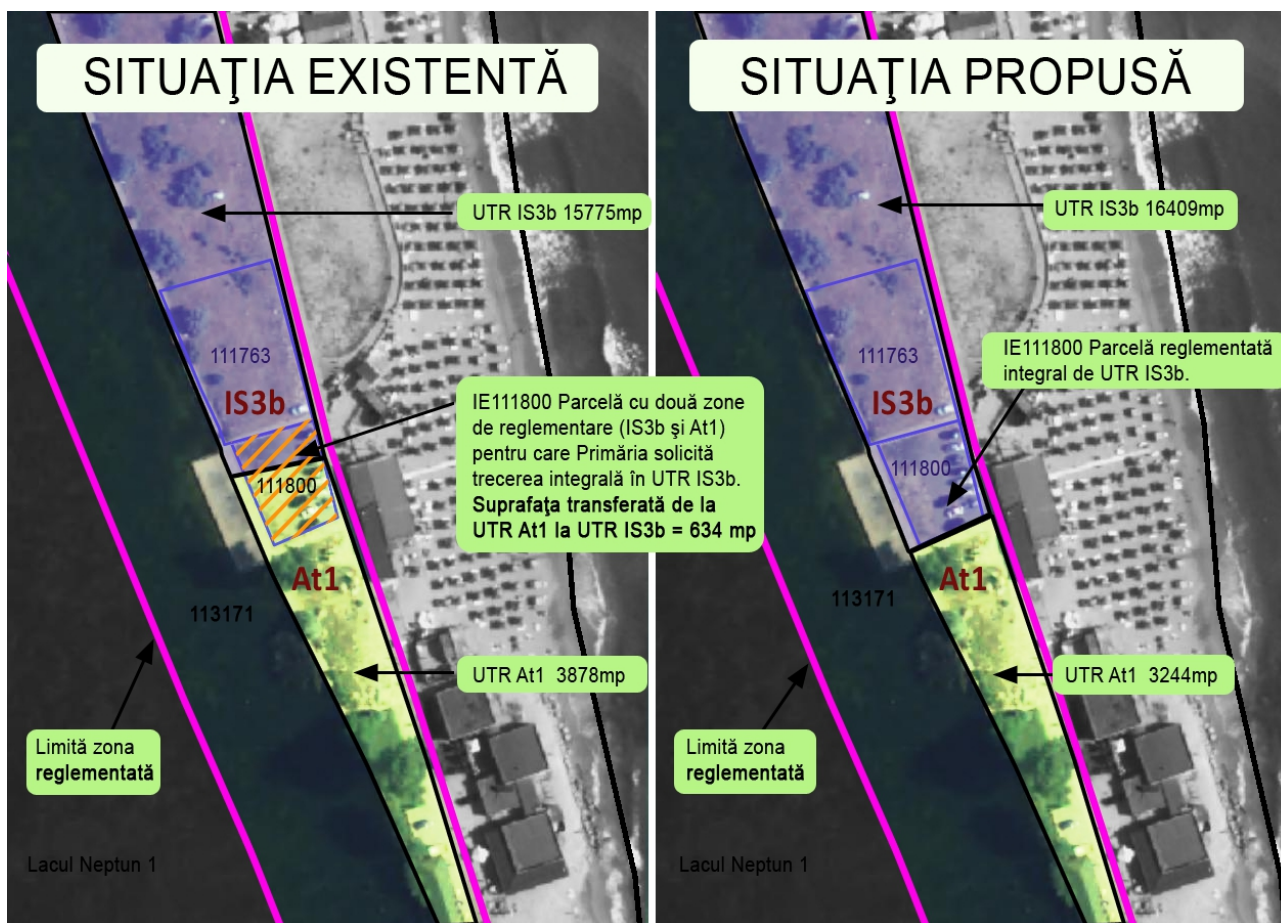
Nu se propun operațiuni de circulație a terenurilor.

La solicitarea autorității locale, prezentul PUZ propune o ajustare a UTR-urilor PUG, în scopul de a rezolva situația unei parcele cuprinsă în două zone de reglementare. În acest sens, pentru parcela IS după cum urmează:

Extindere **UTR IS3b** de la 15.775 mp la 16.409 mp

Reducere **UTR At1** prin schimbare funcționala în **UTR IS3b** a suprafeței de 634 mp

Detaliu de modificare a suprafețelor UTR IS3b și At1:



BILANT TERITORIAL UTR-URI IN ZONA REGLEMENTATA			
EXISTENT		MODIFICARE	PROPUȘ
UTR IS3b	15775 mp	+634 mp	16409 MP
UTR At1	3878 mp	-634 mp	3244 MP

CAPITOLUL IV - CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Identificarea direcțiilor de intervenție

- instituirea unui regulament de construire, în completare la RLU existent, care să specifice utilizarea funcțională, gabaritele și alte condiționări;
- stabilirea regulilor de protecție a elementelor naturale: luciu de apă, spații verzi.
- stabilirea condițiilor de avizare acolo unde este cazul
- elaborarea proiectului de finanțare și execuție pentru parcare publică, stabilirea parteneriatelor.

Funcțiunile dominante ale **zonei reglementate** se vor încadra în specificul zonei, respectiv:

- hoteluri, pensiuni,;
- parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete;
- spații plantate;
- puncte de informare;
- spații de expoziție, centre de recreere;
- spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților cultural-artistice;
- comerț cu amănuntul / spații comerciale

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prevederi comune pentru toate UTR-urile de pe uscat (IS3b, At1, IS3b2).

- 1. Dimensiunea parcelelor.**
Nu sunt permise dezmembrările în loturi mai mici de 150 mp și, pe uscat, în loturi care au deschidere la stradă mai mică de 8,00m.
- 2. Asigurarea locurilor de parcare.**
Locurile de parcare ale riveranilor, precum și locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul proprietății pe uscat, în condițiile respectării **Regulamentului privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Mangalia**
- 3. Excepții justificate de la indicatorii urbanistici propuși.**
Situările în care natura amplasamentului de pe uscat, ori dacă se solicită derogări de la regimul retragerilor laterale și posterioare, se vor studia prin Plan Urbanistic de Detaliu.
- 4. Pe parcelele mai mici de 300 mp construibile, rezultate în urma dezmembrărilor ulterioare aprobării prezentului PUZ, se aplică indicatorii urbanistici generali ai UTR și nu fac obiectul excepției de la pct. 3.**

4.1. Perimetrul reglementat este format din următoarele subzone funcționale și morfologice:

At2 funcțiuni agrement și divertisment lacustru - pe platforme plutitoare

- **funcțiuni admise** : terase/club dans, piscine plutitoare, bar, alimentație publică, puncte de agrement nautic, comerț cu amănuntul de mărfuri nealimentare, cazino, club
- **funcțiuni admise cu conditionari** : agrement nautic din categoria punctelor de închiriere a ambarcațiunilor ori a altor activități ce utilizează luciul apei cu ambarcațiuni, servicii medicale de primă urgență, salvamar sau altele din aceleași categorii, zone de joacă – în limita a 20% / platformă și amplasare la parter; amenajări/facilități sanitare plutitoare ce deservește activitățile principale.
- **funcțiuni interzise** : cazare, amenajări sprijinite pe fundul lacului, activități poluante, construcții provizorii, alte funcțiuni care nu se află în categoriile exemplificate la cele „admise” și „admise cu condiționări”.

4.2. Indicatorii urbanistici propuși

Procent de Ocupare a Luciului de apă: maxim = 80%

Platformele plutitoare vor fi fixate la poziție prin elemente de suprafață de tipul școndrilor, pasarelelor rigide, legături de mal. POT rezultat din suprafața construibilă a platformei este de maxim 70% / UTR

4.3. Regim de înălțime propus – RH = Parter și terasă circulabilă

Înălțimea la cornișă, măsurată de la suprafața de călcare a platformei plutitoare, nu va depăși cota de 4,00 metri. Sunt permise terasele circulabile doar peste parter.

4.4. Asigurarea locurilor de parcare se va face în limita locurilor disponibile pe domeniul public de pe uscat sau prin contracte de închiriere/concesiune a unor terenuri identificate în acest scop.

4.5. Asigurarea spațiilor plantate: plante și arbuști cu rol decorativ, vor fi asigurate prin soluții de tip jardinieră în procent de minim 5% din suprafața platformei, **respectiv supliment de 20% pe terasele suprastructurilor.**

4.6. Rețele edilitare: amenajările plutitoare se pot racorda la utilitățile publice existente în zonă, își vor amenaja instalații proprii specializate vidanjabile, de uz maritim, pentru colectarea apelor uzate

4.7. Materiale și stil arhitectural: predominant lemn, structuri metalice ușoare (aluminiu), flotoare din beton armat cu nucleu de polistiren expandat; suprafețele vitrate pot fi ample, se admit închideri de protecție translucidă a teraselor descoperite sau acoperite.

4.8. At2 funcțiuni agrement lacustru și culturale - pe platforme plutitoare

- **funcțiuni admise** : activități cultural-artistice, spații de expoziție, alimentație publică, gradene acoperite sau descoperite.
- **funcțiuni admise cu conditionari** : servicii medicale de primă urgență, comerț cu amănuntul pentru mărfuri nealimentare, salvamar sau altele din aceleași categorii, zone de joacă – în limita a 20% / platformă și amplasare la parter; amenajări/facilități sanitare plutitoare ce deservește activitățile principale;
- **funcțiuni interzise** : cazare, amenajări sprijinite pe fundul lacului, activități poluante, construcții provizorii, alte funcțiuni care nu se află în categoriile exemplificate la cele „admise” și „admise cu condiționări”.

4.9. Indicatori urbanistici propusi

Procent de Ocupare a Luciului de apă: maxim = 70%

Platformele plutitoare vor fi fixate la poziție prin elemente de suprafață de tipul școndrilor, pasarelelor rigide, legături de mal.

POT rezultat din suprafața construibilă a platformei este de maxim 60% / UTR

4.10. Regim de inaltime propus – RH = Parter și terasă circulabilă

Înălțimea la cornișă, măsurată de la suprafața de călcare a platformei plutitoare, nu va depăși cota de 4,00 metri. Sunt permise terasele circulabile doar peste parter.

4.11. Asigurarea locurilor de parcare se va face în limita locurilor disponibile pe domeniul public de pe uscat sau prin contracte de închiriere/concesiune a unor terenuri identificate în acest scop.

4.12. Asigurarea spațiilor plantate: plante și arbuști cu rol decorativ, vor fi asigurate prin soluții de tip jardinieră în procent de minim 5% din suprafața platformei, **respectiv supliment de 20% pe terasele suprastructurilor.**

4.13. Rețele edilitare: amenajările plutitoare se pot racorda la utilitățile publice existente în zonă, își vor amenaja instalații proprii specializate vidanjabile, de uz maritim, pentru colectarea apelor uzate

4.14. Materiale și stil arhitectural: predominant lemn, structuri metalice ușoare (aluminiiu), flotoare din beton armat cu nucleu de polistiren expandat; suprafețele vitrate pot fi ample, se admit închideri de protecție translucidă a teraselor descoperite sau acoperite.

4.15 At3 funcțiuni de cazare turistică, alimentație publică - pe platforme plutitoare

- **funcțiuni admise : cazare turistică**, piscine plutitoare, bar, alimentație publică
- **funcțiuni admise cu conditionari** : servicii medicale de primă urgență, salvamar sau altele din aceleași categorii, zone de joacă – în limita a 20% / platformă și amplasare la parter; amenajări/facilități sanitare plutitoare ce deservește activitățile principale.
- **funcțiuni interzise** : club, terasă de dans, activități ce produc un nivel de zgomot incompatibil cu locuirea, agrement nautic din categoria punctelor de închiriere a ambarcațiunilor ori a altor activități ce utilizează luciul apei cu ambarcațiuni, amenajări sprijinite pe fundul lacului, activități poluante, construcții provizorii, alte funcțiuni care nu se află în categoriile exemplificate la cele „admise” și „admise cu condiționări”.

4.16. Indicatori urbanistici propusi

Procent de Ocupare a Luciului de apă: maxim = 60%

Platformele plutitoare vor fi fixate la poziție prin elemente de suprafață de tipul școndrilor, pasarelelor rigide, legături de mal.

POT rezultat din suprafața construibilă a platformei este de maxim 50% / UTR

4.17. Regim de inaltime propus – RH = Parter și terasă circulabilă

Înălțimea la cornișă, măsurată de la suprafața de călcare a platformei plutitoare, nu va depăși cota de 4,00 metri. Sunt permise terasele acoperite doar peste parter.

4.18. Asigurarea locurilor de parcare se va face în limita locurilor disponibile pe domeniul public sau prin contracte de închiriere/concesiune a unor terenuri identificate în acest scop.

4.19. Asigurarea spațiilor plantate: plante și arbuști cu rol decorativ, vor fi asigurate prin soluții de tip jardineră în procent de minim 5% din suprafața platformei, **respectiv supliment de 20% pe terasele suprastructurilor.**

4.20. Rețele edilitare: amenajările plutitoare se pot racorda la utilitățile publice existente în zonă, își vor amenaja instalații proprii specializate vidanjabile, de uz maritim, pentru colectarea apelor uzate

4.21. Materiale și stil arhitectural: predominant lemn, structuri metalice ușoare (aluminu), flotoare din beton armat cu nucleu de polistiren expandat; suprafețele vitrate pot fi ample, se admit închideri de protecție translucidă a teraselor descoperite sau acoperite.

4.22 UTR IS3b2 – provine din UTR IS3b al PUG, pentru care se păstrează doar funcțiunea permisă de parcare.

POT = 0%, CUT = 0. **La amenajarea parcării se va rezerva un minim de 25% amenajat ca spațiu verde destinat plantațiilor de aliniament, zonelor înierbate, zone cu arbori și arbuști.**

4.23 UTR IS3b - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime

Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E – **se păstrează prevederile PUG.**

4.24 UTR At1 - zona de agrement- turism; Indicatori: POT= 40%; CUT= 0.5;

Regim de inaltime Parter - **se păstrează prevederile PUG**

CAPITOLUL V

5.1 Argumente privind necesitatea elaborării P.U.Z. pentru realizarea investiției propuse

Oferta turistică a stațiunii Neptun nu conține activități de agrement lacustru – un tip de agrement care este foarte atractiv și poate da valoare în plus stațiunii. Concedentul propune utilizarea luciului de apă pentru crearea unor activități de agrement pe structuri plutitoare pentru care este necesară instituirea unui regulament de construire, acțiune ce se va face în baza unui Plan urbanistic zonal.

Elaborarea Planul urbanistic zonal va conduce la diversificarea ofertei de agrement și la implementarea unor obiective atractive din punct de vedere arhitectural și funcțional prin implementarea unui regulament de urbanism destinat dezvoltării zonei fără soluții agresive față de mediul natural.

5.2 Modul de integrare a investiției în zonă

La stabilirea indicatorilor urbanistici s-a ținut cont de principiul distanței între clădiri raportat la înălțimea clădirilor, în sensul că înălțimea mai mare presupune distanțe mai mari între clădiri. Astfel, se obține un peisaj construit aerisit, care conferă intimitate fiecărei funcțiuni.

Pe amplasamentul care a generat PUZ se pot amplasa elemente plutitoare fixate de mal peste care se pot realiza construcții și clădiri, în limitele unui Procent de Ocupare a Luciului de apă de 60%-80% și regim de înălțime Parter și Parter cu terasă circulabilă, în funcție de zonificarea propusă.

5.3 Categoriile de costuri

Zona limitrofă PUZ dispune de circulații și alte spații publice care pot fi modernizate ori îmbunătățite prin contribuția autorității locale în cadrul altor proiecte de dezvoltare generate de investiția reglementată de prezentul PUZ. Pentru realizarea investițiilor din zona reglementată nu sunt necesare fonduri de la bugetul local.

Costurile de elaborare și avizare a documentației P.U.Z. vor fi suportate de către concedentul terenului, fără implicarea fondurilor de la bugetul local.

5.4 Consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Propunerea de amenajare lacustră are potențial economic mare datorită atractivității specifice unor asemenea amenajări. Va contribui la bunăstarea comunității atât prin locurile de muncă nou create, cât și prin atragerea de public interesat care va putea vizita și celelalte activități limitrofe PUZ.

Intocmit

arh. Laurențiu Georgescu.

verificat

Ing. Adriana Selea