



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR.135

privind aprobarea documentației de urbanism

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
„EXTINDERE IMOBIL EXISTENT PE TEREN CONCESIONAT CU IMOBIL SPĂLĂTORIE PARTER,
LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI AMENAJARE PARCARE”**

Adresă: Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str.Trandafirilor, nr.41 și 41-extindere, Jud. Constanța,

BENEFICIAR: S.C. GILI S.R.L..

Consiliul Local Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **30.06.2022**,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.142/02.06.2022 inițiat de Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.39598 din data de 02.06.2022;
- Avizul Arhitectului – Șef nr.39537 din data de 02.06.2022;
- Cererea în vederea inițierii proiectului de hotărâre, înregistrată sub nr.39062 din data de 31.05.2022 la sediul Primăriei Municipiului Mangalia;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia înregistrat cu nr.42685/15.06.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.R39062/07.06.2022;
- Raportul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local Mangalia;

În baza documentelor:

- Certificatul de urbanism nr.247 emis în data de 20.04.2021 în scopul: OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru „EXTINDERE IMOBIL EXISTENT PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPĂLĂTORIE PARTER, LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI AMENAJARE PARCARE cu respectarea reglementărilor urbanistice menționate în cuprinsul certificatului de urbanism”;
- Procesul-Verbal de recepție a planului topografic nr.2191/2021 din data de 05.07.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - B.C.P.I. Mangalia;
- Studiul Geotehnic elaborat de ing. Ana Ionescu;

Luând în considerare Avizele tehnice specificate în certificatul de urbanism precum:

Avizele și acordurile favorabile pentru utilitățile urbane și infrastructura:

- Avizul de amplasament favorabil nr.08598405 din 23.08.2021 emis de E-Distribuție Dobrogea S.A.;
- Avizul condiționat nr.555/5924 din 12.08.2021 emis de S.C. RAJA S.A.;

Avizele favorabile specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Avizul condiționat nr.981/Z din 23.09.2021 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- Avizul favorabil nr.15483 din 25.10.2021 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale (U.M. 0500 București);
- Avizul de salubritate nr.132 din 20.07.2021 emis de S.C. Polaris M Holding S.R.L.;
- Avizul nr.525368 din 21.10.2021 emis de Ministerul Economiei, Antreprenorialului și Turismului;
- Decizia etapei de încadrare nr.492 din 22.11.2021, prin care se menționează ca nu necesită evaluare de mediu procedura de adoptare, emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului;
- Avizul condiționat nr.DT-9608 din 15.10.2021 emis de M.A.I – Statul Major al Apărării;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;

- Prevederile Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Mangalia nr.317/25.10.2019 privind aprobarea documentației „ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI SERVICII TURISTICE – FUNCȚIUNE: ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CAZARE ȘI AGREMENT”.

Cu respectarea prevederilor

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și luând în considerare Raportul de informare și consultare a publicului nr.3047 din 25.05.2022;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.c), art.139 alin.(3) lit.e), art.196 alin.(1) lit.b), art.240 și art.243 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism – PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) și MEMORIUL DE PREZENTARE – pentru terenul situat în Municipiul Mangalia, Stațiunea Olimp, str.Trandafirilor, nr.41 și 41-extindere, în vederea realizării proiectului „EXTINDERE IMOBIL EXISTENT PE TEREN CONCESIONAT CU IMOBIL SPĂLĂTORIE PARTER, LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI AMENAJARE PARCARE”, beneficiar S.C. GILI S.R.L., în conformitate cu Avizul Arhitectului – Șef nr.39537 din data de 02.06.2022, Planul de reglementări urbanistice și Memoriul de prezentare, vizate spre neschimbare.

Art.2 Documentația de urbanism care face obiectul prezentei hotărâri are o valabilitate de 4 ani de la data aprobării cu posibilitatea prelungirii cu încă 4 ani la solicitarea investitorului sau până la aprobarea unei documentații de urbanism coincidente ce conține reglementări diferite.

Art.3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.4 Direcția de Urbanism și Amenajare a Teritoriului prin Arhitectul Șef va răspunde de includerea Planului Urbanistic de Detaliu aprobat prin art.1 din prezentul act administrativ, în Planul Urbanistic General.

Art.5 Primarul Municipiului Mangalia va duce la îndeplinire prezentul act administrativ prin structurile de specialitate ale Municipiului Mangalia.

Art.4â6 Secretarul General al Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre către S.C. GILI S.R.L., direcțiilor și de specialitate în vederea ducerii la îndeplinire, Primarului Municipiului Mangalia, Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul și verificarea legalității, și o va afișa în locuri publice pentru a fi adusă la cunoștința cetățenilor municipiului.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 19 voturi ”pentru”, 0 voturi ”împotrivă” și 0 voturi ”abținere”, din nr. de 19 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri locali în funcție.

MANGALIA

DATA: 30.06.2022

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ANGELESCU DRAGOȘ***

***Contrasemnează
Secretar General Municipiu
Ciocănel Andreea***



Anexa la H.C.L. nr. 135/02.06.2022.

România, Jud. Constanța
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de S.C. GILI S.R.L. prin administrator Slăvescu Daniel, cu sediul în Jud. Constanța, Municipiul Mangalia, str. Maior Gh. Șonțu, nr. 15, telefon: 0743335252, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 39062 din 31.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT – ȘEF
Nr. 39537 din 02.06.2022

pentru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT „EXTINDERE IMOBIL EXISTENT PE TEREN CONCESIONAT CU IMOBIL
SPĂLĂTORIE PARTER, LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI AMENAJARE PARCARE”

GENERAT DE IMOBILUL: situat în Jud. Constanța, Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str. Trandafirilor, nr. 41 și 41 – extindere ,

INIȚIATOR: S.C. GILI S.R.L..

PROIECTANT: S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L. - Arh. Șerbănescu Oana Mirela;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Arh. Constantin D. Galeru;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN P.U.D.:
Zona studiată prin P.U.D. se află în intravilanul Municipiului Mangalia, având următoarele delimitări:

- La Nord – alee de acces, proprietatea Consiliului Local Mangalia;
- La Sud – proprietate privată, teren liber de construcții;
- La Est – str. Trandafirilor;
- La Vest – IE: 111338 proprietate privată, teren liber de construcții;

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:
Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Mangalia nr. 317/25.10.2019 „ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI SERVICII TURISTICE – FUNCȚIUNE: ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CAZARE ȘI AGREMENT”, subzona IS2 – zona de servicii turistice.

Regim de construire: înșiruit, cuplat, izolat;

Funcțiuni predominante: turism hotelier, apart-hoteluri, vile turistice, locuințe permanente, de serviciu și reședințe secundare, agrement și servicii.

Regimul maxim de înălțime (Hmax): (2S-D)+P+1E-4E (Hmax = 18m)



România, Jud. Constanța
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Procentul de ocupare maxim (P.O.T. Max): 40%

Coefficientul de utilizare maxim (C.U.T. Max): 2.4

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: : minim 3,00 mL retragere limita teren + 3 mL limita constructibil;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: 3,00 de la limitele terenului

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

AMPLASAREA/RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE:

Construcția va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

- Față de limita laterală Vest – conform Cod Civil;
- Față de limita laterală Nord – conform Cod Civil;
- Față de limita laterală Sud – conform Cod Civil;

Anexele vor fi amplasate pe limita posterioară cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00m de la cota terenului sistematizat.

Nu se admit calcane frontal străzii.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

Clădirile se vor amplasa una față de cealaltă pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic a celei mai înalte clădiri;

În cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (cameră de zi, dormitoare) atunci distanța între clădiri poate fi mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie prin intermediul unei străzi private. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și



România, Jud. Constanța
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate. Se va asigura în mod obligatoriu accesul autospecialelor de stingere a incendiilor la cel puțin două fațade.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru accese terase, circulații;

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice. Noile branșamente vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Alimentarea cu apă și curent va fi contorizată individual pe fiecare parcelă.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și Regulamentul local de Urbanism, vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 alin.(2) lit.g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării Documentației de urbanism P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 277 din 20.04.2021, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,

Dună Cristian-Gabriel



**Redactat,
Bratosin Andrei Cosmin**

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN URBANISTIC de DETALIU

**IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE
TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE
PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE**

MUN. MANGALIA, STATIUNEA OLIMP, STRADA TRANDAFIRILOR, NR. 41 SI 41
extindere



Proiect nr.94/2021



- **Denumire proiect:** PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE
- **Faza de proiectare:** PLAN URBANISTIC de DETALIU (P.U.D.)
- **Numar proiect:** 94/2021
- **Beneficiar:** GILI SRL
- **Proiectant general:** AGROBOUTIQUE SRL

- DECEMBRIE 2021 -



LISTA DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 94/2021



Colectiv de elaborare

- **Proiectant general:** AGROBOUTIQUE SRL
- **Sef de proiect/urbanism:** arh. urb. Constantin GALERU
- **Arhitectura:** arh. Oana Mirela SERBANESCU
- **Topografie:** ing. Roxana-Nicoleta ILASOAI
- **Studiu geotehnic:** ing. Ana IONESCU



- **PARTI SCRISE**

- Certificat de Urbanism
- Foaie de capat
- Lista de reponsabilitati
- Borderou
- Memoriu general

- **PARTI DESENATE**

- A01 – Plansa - PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE, PLAN DE INCADRARE GOOGLE MAPS [Scara -1:2000]
- A02 – Plansa - Plan de situatie - Situatia existenta [Scara 1:200]
- A03 – Plansa - Reglementari Urbanistice [Scara 1:200]
- A04 – Plansa - Echipare Edilitara [Scara 1: 200]
- A05 – Plansa - Proprietatea asupra terenurilor [Scara 1:200]
- A06 – Plansa – Reglementari Urbanistice – Posibilitati de mobilare [Scara 1:200]



VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

CAP. I- DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTULUI DE INVESTITII

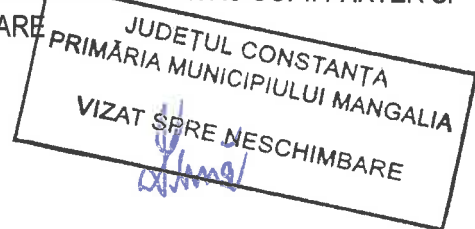
- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE
- Amplasament: Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Olimp, strada Trandafirilor, nr. 41 si 41 extindere
- Beneficiar: SC GILI SRL
Jud. Constanta, mun. Mangalia, str. Maior Gheorghe Sontu, nr. 15A, tel. 0743335252
- Proiect numarul: 94/2021
- Proiectant: S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L.
Com. 23 August, str. Cezar Baltag, nr. 1, jud. Constanta, tel: 0747 339 266
- Forma de detinere a terenului: Imobil – teren si constructii situate in intravilan, proprietatea SC GILI SRL, conform Act notarial nr. 1422 din 04/08/2017, emsi de Notar public Closca Aurelian Danie si Act notarial nr. 1138 din 11/10/2017, emis de Notar public Manea Angela, Mangalia si teren detinut in baza Contractului de concesiune nr. 36/14.07.2020.
- Forma de executie: va fi de 2 ani de la obtinerea Autorizatiei de Construire

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru amplasarea a unui imobil, extindere la imobilele existente pe terenul in proprietate, cu destinatia de "spalatorie textile", loc de joaca si amenajare parcure, cu regim de inaltime final de parter, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Mangalia. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunilor propuse: spalatorie textila, loc de joaca, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare. Amplasamentul lucrarii este situat in Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Olimp, strada Trandafirilor, nr. 41 si 41 extindere.

Imobil – teren si constructii situate in intravilan, proprietatea SC GILI SRL, conform Act notarial nr. 1422 din 04/08/2017, emsi de Notar public Closca Aurelian Danie si Act notarial nr. 1138 din 11/10/2017, emis de Notar public Manea Angela, Mangalia si teren detinut in baza Contractului de concesiune nr. 36/14.07.2020.





1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:

Reactualizare PUZ si RLU "Ansamblu residential si servicii turistice – functiune: Alimentatie publica, cazare si agreement", Zona IS2 – Zona servicii turistice, municipiul Mangalia, judetul Constanta, aprobat prin HCL nr. 317/18.12.2019;

-documentatie topografica;

-studiu geotehnic.

La elaborarea prezentei documentatii in faza de PUD s-a tinut cont de urmatoarele legi, normative si regulamente:

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

-HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism;

-OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

-Codul Civil;

- RLU aferent PUZ "Ansamblu residential si servicii turistice – functiune: Alimentatie publica, cazare si agreement", Zona IS2 – Zona servicii turistice, municipiul Mangalia, judetul Constanta, aprobat prin HCL nr. 317/18.12.2019, mun. Mangalia;

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

La intocmirea acestei documentatii, s-au luat in considerare studiile urbanistice aprobate in zona care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informatiile cu caracter analitic. Parcela se situeaza in partea sud-vestica a statiunii Olimp, intr-o zona predominant formata din imobile cu destinatia de turism. Conform P.U.Z., terenul se afla in Zona Is2 - Servicii turistice, imobilul facand parte din teritoriul intravilan al localitatii. Parcela nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala. Terenul studiat are o suprafata plana, neexistand astfel un potential de alunecare. Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din platforma Dobrogei de Sud, curpinsa intre Masivul Dobrogei Centrale, Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre si frontiera de stat cu Bulgaria. In conformitate cu Codul P100/2013, perioada de control $T_c = 0,7s$ iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20 g$. Din punct de vedere climatic, zona Olimp se caracterizeaza prin urmatoarele:

a) Temperatura aerului :

○ media lunara maxima : $+(21+22)^\circ C$ in iulie, august

○ media lunara minima : $-(1+2)^\circ C$ in ianuarie

○ maxima absoluta: $+36^\circ C$

○ minima absoluta : $-25.2^\circ C$ in 1942

b) Precipitatii



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL
CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE

- o media lunară maximă : 70 ÷ 80 mm in iulie
 - o media anuală : 300 ÷ 400 mm
 - o cantitatea maximă in 24 h : 100 mm
- c) Vantul :
- o directii predominante : N-NE
- d) Adancimea maximă de inghet : 0,90 m conform STAS 6054-77



Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de constructibilitate stabiliți prin
Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL 317/18.12.2019 pentru zona
studiată – Zona Is2 cu regim maxim de înălțime (2S-D)+P+1E-4E, POT maxim=40%, CUT =
2.4, H maxim = 18m.

Localități vecine

23 August – E87 (8.00 km)

Neptun – E87 (2 km)

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării
subterane/suprațerane.

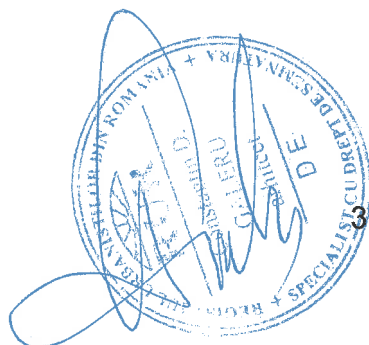
Având în vedere destinația și caracterul zonei (predominant rezidențială) în expansiune și
transformarea într-o zonă comercială și de leisure, considerăm oportună funcțiunea propusă prin
prezenta documentație de urbanism în faza PUD.

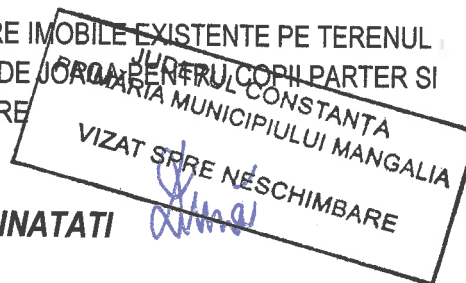
3. SITUATIE EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Parcela se află în stațiunea Olimp, parter componentă a municipiului Mangalia. Accesul pe
parcelă se realizează frontal de pe alei de acces, pe partea de est a parcelei. Strada Trandafirilor se
desfășoară pe direcția N-S de la str. Gării la strada Olimp. Tronsonul de stradă (adiacent parcelei
supusă studiului urbanistic, se află în proprietatea municipiului Mangalia și este sistematizat).

În prezent strada Trandafirilor are o lățime de cca 8.00m asigurând circulația auto pe două
sensuri, având material adecvat pentru circulație.





3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

- Suprafata parcelei in concesiune este de 1163.00mp si se afla in proprietatea municipiului Mangalia, domeniu privat, detinut in concesiune prin contract nr. 36/14.07.2020 de catre SC GILI SRL. Forma terenului este neregulata, frontul stradal fiind pe latura de est.

Terenul studiat se invecineaza:

- la front cu strada Trandafirilor (E) - tronson sistematizat
- in partea de vest cu o parcela proprietate privata, IE 111338, teren liber de constructii.
- in partea de nord cu alee de acces, proprietate a Consiliului Local Mangalia;
- in partea de sud cu o parcela, proprietate privata, teren liber de constructii.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Actualmente parcela este libera de constructii si nesistematizata, cu aspect plan-orizontal, fiind imprejmuita. Pe parcela nu exista arbori. POT existent=0, CUT existent=0.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent rezidentiala, cu cladiri de inaltime medie P+2E – P+4E, avand un caracter semi-urban. Amplasamentul se afla la confluenta unei zone urbanizate in anii '80 cu o zona turistica aflata in proces de conversie in zone cu destinatie de servicii, comert si rezidentiala.

Trama stradala este una regulata cu strazi cu prospecte relativ bune (6-8m). Tipologic si morfologic, zona are un caracter eterogen, cu un grad relativ mic de ocupare al terenului.

Unul din punctele slabe ale zonei aflata in imediata vecinatate este lipsa spatiilor verzi, a pistelor de biciclete si lipsa armoniei urbanistice. Totusi, datorita ideii de modernizare a statiunii turistice, se poate presupune ca in urmatorii ani procesul de urbanizare al zonei poate fi accelerat prin conversii functionale, constructii noi si extinderi si modernizari ale retelelor de utilitati.

Parcela este situata intr-o zona lipsita de factori de poluare, neexistand in vecinatate agenti cu degajari de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente care nu sunt compatibile cu o zona rezidentiala. Noua investitie este binevenita pentru sanarea zonei si pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

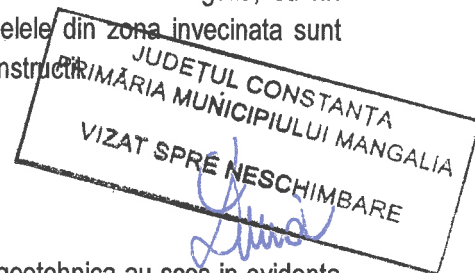
In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona strazilor - domeniu public de interes local
- Tronsonul de drum sistematizat – domeniu privat al loc. Mangalia
- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse - proprietate privata a persoanelor fizice



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL
CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 111941 UAT Mangalia, cu nr. cadastral 111941 si avand o suprafata masurata de 1163.00mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind in mare terenuri libere de constructii.



3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament. La suprafata terenului pana la adancimea de 1.20 m este un strat de umplutura pamant argilos cenusiu. De la adancimea de 1.20m s-au intalnit blocuri de calcar cu masa argiloasa. Din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane. Din punct de vedere al rezistentei la sapare terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii. Pentru constructia ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime parter, se recomanda fundarea directa pe orizontul de blocuri de calcar cu interspatii argiloase, dupa indepartarea calcarului alterat cca. 0.20m. Adancimea de fundare recomandata este de $DF = -1.40m$ de la cota terenului actual pentru constructia parter, spalatorie textile.

3.7 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este in general plan neprezentand denivelari. In conformitate cu ridicarea topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza aproximativ la cota +40 m fata de nivelul Marii Negre (sistem altimetric 1975).

3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana, la data efectuarii forajului, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in foraje.

3.9 PARAMETRII DE FUNDARE

In faza de predimensionare a noilor fundatii, drept capacitate portanta a terenului se va admite P_{conv} stabilit in functie de presiunea conventionala de baza P_{conv} ($p_{ef} \leq 1.20p_{conv}$) corectata pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/ 2-85.

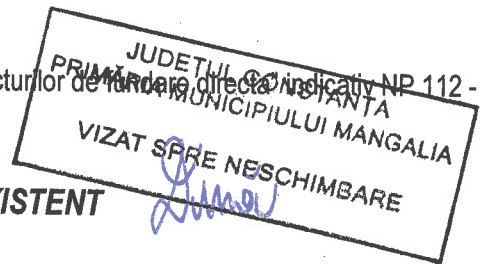
Pentru stratul de la nivelul talpii de fundare care poate veni in contact cu aceasta, in functie de adancimea de fundare adoptata, presiunea conventionala de baza va fi $P_{conv}=200$ kPa.

In conformitate cu STAS 3300/2-85, pentru constructii obisnuite, nesensibile la tasari diferite si terenuri bune de fundare, se pot folosi presiunile conventionale si in faza de dimensionare a fundatiilor, situatie in care se incadreaza si cazul analizat. La proiectarea infrastructurii se va tine



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL
CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE

seama de prescriptiile "Normativului pentru proiectarea structurilor de fundatie si
04.



3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul adiacentei parcelei studiată prin PUD sunt terenuri libere de construcții. Fondul construit este unul eterogen fără o tipologie unitară, atât din punct de vedere al regimului de înălțime (P+2E-P+4E), cât și al gradului de ocupare al terenurilor. Clădirile din zona imediat învecinată sunt construite în anii 60-70. Gradul de conservare al clădirilor este unul destul de bun.

3.11 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitățile existente în zona sunt cele de: energie electrică, apă și canalizare, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Necesarul de utilități pentru funcționarea propusă va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente. Actualmente terenul nu este bransat/racordat la nici una din utilitățile publice.

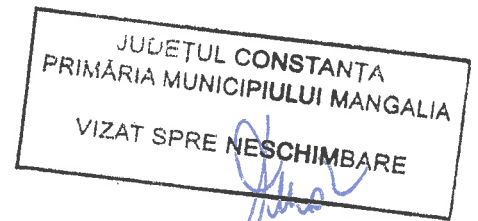
În zona amplasamentului situația echipării edilitare se prezintă (conform traseelor indicate în planșele avizului unic) după cum urmează:

- **Alimentarea cu apă** – conform aviz nr. 555/5924/12.08.2021 eliberat de SC RAJA SA, există rețea de apă potabilă pe strada Trandafirilor – Dn 400mm OL; Traseul și adâncimea rețelei este indicat orientativ, poziția exactă a acesteia urmând a se determina prin sondaje. Presiunea apei în zona este de 1.8atm.
- **Canalizare menajeră** - conform aviz nr. 555/5924/12.08.2021 eliberat de SC RAJA SA, există rețea de canalizare menajeră în zona, pe strada Trandafirilor, Dn 250mm PVC-KG. Traseul și adâncimea rețelei este indicat orientativ, poziția exactă a acesteia urmând a se determina prin sondaje.
- **Alimentarea cu energie electrică** - conform avizului nr. 08598405/23.08.2021, eliberat de SC ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, funcționarea propusă nu afectează rețelele electrice aflate în exploatare.

3.12 PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, în zona neexistând surse de poluare, iar funcționarea propusă nu ridică probleme de acest gen.





4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unui imobil – spalatorie textila, cu regim de inaltime final parter. Amenajarea terenului presupune accese auto si pietonale, platforma dalata pietonala si auto, locuri de parcare, loc de joaca pentru copii, terase si spatii verzi.

4.2 PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Utilizari admise:

Servicii financiar-bancare si de asigurari, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite), locuinte colective.

Utilizari admise cu conditionari:

Extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate; se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor; se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de minimum 10% din suprafata de teren.

Utilizari interzise:

Orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesat; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitari material refolosibil; platforme de precolectare a deseurilor urbane; lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice; nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate ca fiind utilizari admise sau admise cu conditionari.

Caracteristici ale parcelelor:

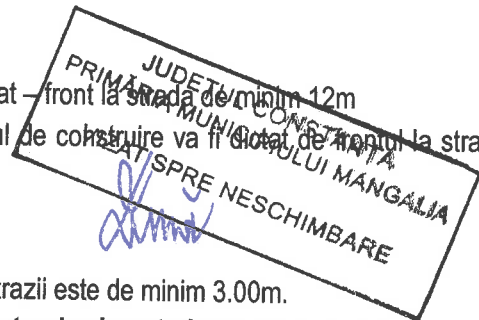
Se vor rezolva terenuri pentru servicii publice, parcelate in module avand suprafata minima de 200mp si deschidere la strada de minimum 12m; in zonele construite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarelele conditii:

- Cladiri sub 4 niveluri – suprafata minima 300mp, front minim la strada de 10m;
- Cladiri peste 4 niveluri - suprafata minima 500mp, front minim la strada de 12m.
- Regim de construire insiruit – front la strada de minim 8m
- Regim de construire cuplat – front la strada de minim 8-12m



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL
CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE

- Regim de construire izolat – front la strada de minim 12m
- Parcela de colt – regimul de construire va fi cota de front la strada de rang superior



Amplasarea cladirilor fata de aliniment

Retragerea constructiilor fata de frontal strazii este de minim 3.00m.

Amplasarea in interiorul parcelei (fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor)

Constructia va fi amplasata pe parcela in regim punctual (izolat).

In interiorul parcelei retragerea constructiilor fata de limita de proprietate:

- retragere conform codului civil fata de limita laterala din vest;
- retragere conform codului civil fata de limita laterala din nord;
- retragere conform codului civil fata de limita laterala din sud;

Anexele vor putea fi amplasate pe limita posterioara cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m de la cota terenului sistematizat; Nu se admit calcane frontal strazii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

Cladirile se vor amplasa una fata de cealalta pe aceeași parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic a celei mai inalte cladiri; in cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camera de zi, dormitoare) atunci distanta intre cladiri poate fi mai mica decat jumatate din inaltimea celei mai inalte, pana la minim 3m.

Circulatii si accese - carosabile si pietonale:

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct fie prin intermediul unei strazi private. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate. Se va asigura in mod obligatoriu accesul autospecialelor se stingere a incendiilor la cel puțin doua fatade; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare; pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru accese, tersase, circulatii.

Stationarea autovehiculelor, parcaje:

Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice; locurile amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

Regimul minim de inaltime este de (S+D)+P-P+4E, respectiv Hmaxim = 11m.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimii maxime admise: inaltimea se calculeaza astfel: demisol 1.5m fata de trotuarul de garda, +3.10m pentru fiecare nivel (finit-finit), +1.10m pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4.50m (finit-finit); numarul de subsoluri nu se normeaza.



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL
CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Aspectul exterior al cladirilor:

- 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 și 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.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă;
- sunt admise soluții de tip țiglă metalică cu condiția păstrării culorilor menționate în prezentul articol;
- 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 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 materiale 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;

Condiții de echipare edilitara:

Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Noile bransamente vor fi realizate ingropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV. Alimentarea cu apa si curent va fi contorizata individual pe fiecare parcela.

Spatii libere si spatii plantate:

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate. Pentru stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor se va consulta HCJC nr. 152/22.05.2013.

Imprejmuiri:

Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inatimea maxima de 2m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata; gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL
CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE

inaltimea maxima de 2.5m si vor fi opace, se admite separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor; spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 40%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): 2.4
REGIM MAXIM DE INALTIME = (S+D)+P-P+4E;
H max. PROPUS = 11M



4.3 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful parcelei studiate este plat fara denivelari. Amplasarea constructiilor, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela.

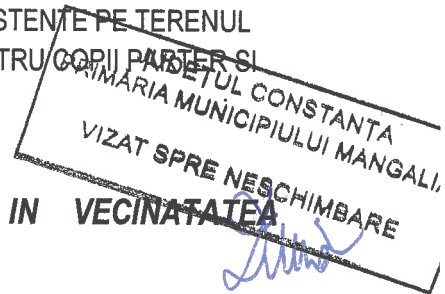
4.4 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Parcela studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei și nu se află în zona protejată pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.5 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privește evacuarea deseurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitarii și evacuarea gunoiului menajer. Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestrele imobilelor. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate *Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei și Normele de protectia muncii in vigoare.*





4.6 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile si retelele de utilitati, ce vor deveni publice dupa realizare. Pe terenul studiat nu vor fi prevazute obiective de utilitate publica.

4.7 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic. Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al imobilelor la cota parterului sa fie cu cel putin trei trepte (circa 45-55cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

5. BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Propus			
	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total
Cazare/servicii/AP	0.00	0.00	0.00	0.00	735.65	2156.65	24.27	0.71
Cai de comunicatie, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	1266.35	1266.35	41.78	0.41
Spatii verzi, de protectie	0.00	0.00	0.00	0.00	1029.00	1029.00	33.95	0.33
Total teren					3031.00		100	

6. CONCLUZII

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUZ aprobat prin HCL 317/18.12.2019. Realizarea imobilului si sistematizarea terenului contribuie la cresterea aspectului urbanistic al zonei si conduce la extinderea retelei stadale si a retelelor de utilitati. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei. Prezentul PUD are un caracter de reglementare locala ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al localitatii Mangalia. Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al localitatii Mangalia, beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus,



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL
CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI
AMENAJARE PARCARE

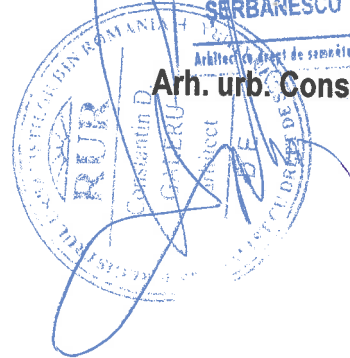
pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 247/20.04.2021 emis de
PMM.

Intocmit,

Arh. Oana Mirela SERBANESCU



Arh. urb. Constantin GALERU



PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE



Legenda

LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate parcela studiata S=3031.00mp
- Limite avizate OCPI
- Limite teren in concesione

EXISTENT

LIMITE SI PARCELAR EXISTENT

- Aliniere stradala
- Limita de constructibilitate/retrageri 3m

ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulatii carosabile
- Zona circulatii pietonale
- Zona parcarii auto existente

ZONA SERVICII -Is

- Is1**-subzona serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare
Indicatori: POT: 50%; CUT: 4; Regim de inaltime: (2S-D)+P+1E-6E; H max. 28m
- Is2**-subzona serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare
Indicatori: POT: 40%; CUT: 2.4; Regim de inaltime: (S-D)+P+4E; H max. 11m

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Constructii destinate serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime

ZONA SPATII VERZI

- Zona spatii verzi amenajate, fasii plantate
Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de inaltime: -
- Zona padurilor de agrement
Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de inaltime: -

STAREA CLADIRILOR

- Stare buna - durabila

ACCESE

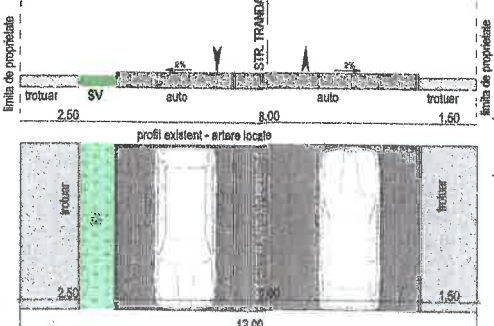
- Accese existente

BILANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%	
TEREN STUDIAT	3031	100	S. teren = 3031mp POT max = 60% CUT max = 4.80
CONSTRUCTII EXISTENTE	660	21.45	
PLATFORME	1370	45.20	
SPATIU VERDE	1011	33.35	

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța
Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2191 / data 05.07.2021

D. 18538/2021

Cornelia-Valentina Davidescu Semnat digital de Cornelia-Valentina Davidescu
Data: 2021.07.05 07:59:30 +03'00'



Plan de referinta "Marea Neagra 1975"
Sistem de coordonate "Stereo 70"
Inventarul de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	Coordonate pot. de contur	Lungimi laterale D (1, 1+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	270803.332	789662.083	32.713
2	270802.559	789629.379	7.888
3	270802.373	789621.493	14.974
4	270805.521	789606.854	58.959
5	270746.679	789610.560	52.974
6	270747.442	789663.529	9.716
7	270757.155	789663.278	46.192

Suprafata studiata = 3031 mp

VERIFICATOR EXERT	NUME	SEMNAURA	DATA	SEMNAURA	DATA
PROIECTANT	ADRESA: Str. Cămin Satia nr. 23 Anghel, Juc. Constanta TEL: 0752 300 346 013177/0205 Căp: 0179797	Beneficiar	S.C. GILI S.R.L. prin administrator Slavescu Daniel		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	DATA	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: EXTINDERE DE CISTILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE	
Proiectist	Arh. Oana Mirela SERBANESCU			Titlu planșă:	
Desenat	Arh. Stăgălar Iulian Iosef			PLAN SITUATIE EXISTENTA	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE



Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona studiata
 - Limita de proprietate parcela studiata S=3031.00mp
 - Limite avizate OCPI
 - Limite teren in concesiune

- EXISTENT**
- ZONA DE TRANSPORTURI**
- Zona circulatiei carosabile
 - Zona circulatiei pietonale
 - Zona parcarilor auto existente

- ZONA SERVICII -Is**
- Is1**-subzona serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare
Indicatori: POT: 50%; CUT: 4; Regim de inaltime: (2S-D)+P+1E-6E; H max. 26m
 - Is2**-subzona serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime si functiuni complementare
Indicatori: POT: 40%; CUT: 2.4; Regim de inaltime: (S-D)+P+4E; H max. 11m

- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- Constructii destinate serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime

- ZONA SPATII VERZI**
- Zona spatii verzi amenajate, fasii plantate
Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de inaltime: -
 - Zona padurilor de agrement
Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de inaltime: -

- STAREA CLADIRILOR**
- Stare buna - durabila

REGLEMENTARI-PROPUSE

- LIMITE SI PARCELAR**
- Aliniere stradala
 - Limita de constructibilitate/retrageri - Conform cod civil
- ZONA MIXTA - Is2a**
- POT = 40%
 - CUT = 2.4
 - Edificabil maxim propus

- ZONA DE TRANSPORTURI - T**
- Zona circulatiei pietonale cu caracter de principiu
 - Zona parcarilor propusa cu caracter de principiu

- ZONA SPATII VERZI - V**
- Zona spatii verzi amenajate, fasii plantate
Procentul minim de plantare cu vegetatie medie sau inalta in interiorul parcelei va fi de 25%.

- ACCESSE**
- Accese auto
 - Accese pietonale

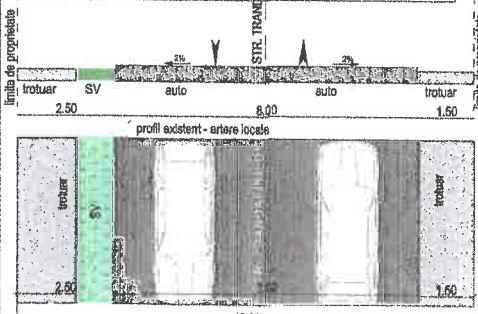
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2191 / data 05.07.2021

D. 18538/2021

Cornelia-Valentina Davidescu Șermit digital de Cornelia-Valentina Davidescu
Data: 2021.07.05 07:29:30 v03197

BILANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%	S.teren = 3031mp POT max = 40% CUT max = 2.4
TEREN STUDIAT	3031	100	
CONSTRUCTII EXISTENTE	680	21.45	
PLATFORME	1370	45.20	
SPATIU VERDE	1011	0	

BILANT TERITORIAL PROPUSE	mp	%	S.teren = 3031mp POT max = 40% CUT max = 2.4
TEREN STUDIAT	3031	100	
CONSTRUCTII PROPUSE	736.65	24.27	
PLATFORME	1268.35	41.78	
SPATIU VERDE LA SOL	1029	33.95	
TEPAȘA VERDE	1.50	21.45	



Plan de referință "Marea Neagra 1975"
Sistem de coordonate "Stereo 70"
Inventarul de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	Coordonate pot. de contur		Lungimea laturii D (4, 3+1)
	X [m]	Y [m]	
1	270803.352	789662.082	32.713
2	270802.559	789629.379	7.888
3	270802.373	789621.493	14.974
4	270805.521	789606.854	58.959
5	270746.679	789610.560	52.974
6	270747.442	789663.529	9.718
7	270757.155	789663.278	46.192

Suprafata studiata = 3031 mp

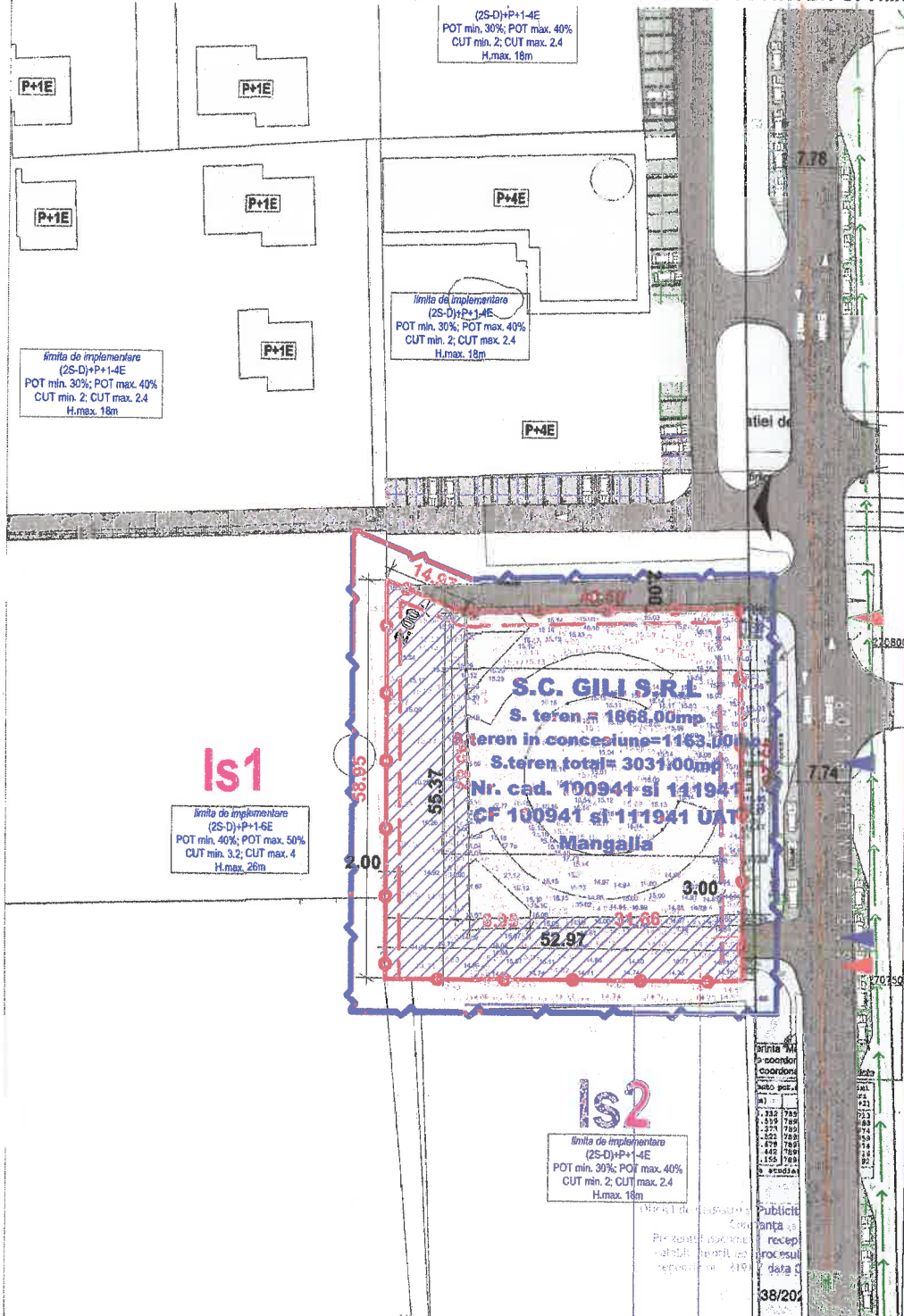
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	DATA	REMARKS

PROIECTANT	NUME	SEMNAȚURA	DATA	BENEFICIAR
AGENCIUL DE PROIECTARE	Șt. Cazare Bășag, nr. 1 23 August, Jud. Constanța TEL: 0242 389 286 V1517752015 - CR-44670707		15/07/2021	S.C. GILI S.R.L. prin administrator Sivescu Daniel Adresa: Jud. Constanța, Muz. Mangalia, Loc. Olimp, Strada Transilvaniei, Nr. 41 și 41- extindere

TEMA	DATA	STATUT
Tema proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE	15/07/2021	REGLEMENTARI

PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE



Legenda

LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate parcela studiata S=3031.00mp
- Limite avizate OCPI
- Limite teren in concesiune

EXISTENT

ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulatii carosabile
- Zona circulatii pietonale
- Zona parcare auto existente

LIMITE SI PARCELAR

- Aliniament stradal 3m
- Limita de constructibilitate/retrageri-conform codului civil

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- Retea de apa
- Retea de canalizare
- Retea de Telekom
- Retea electrica

RETELE EDILITARE PROPUSE

- Retea de apa
- Retea de canalizare
- Retea de Telekom
- Retea electrica

ACCESSE

- Accese auto
- Accese pietonale

Is1

limita de implementare
(2S-D)+P+1-4E
POT min. 40%; POT max. 50%
CUT min. 3.2; CUT max. 4
H.max. 26m

Is2

limita de implementare
(2S-D)+P+1-4E
POT min. 30%; POT max. 40%
CUT min. 2; CUT max. 2.4
H.max. 18m

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța
Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2191 / data 05.07.2021

D. 18538/2021

Cornelia-Valentina Davidescu Semnet digital de Cornelia-Valentina Davidescu
Data: 2021.07.05 07:59:30 +03'00'

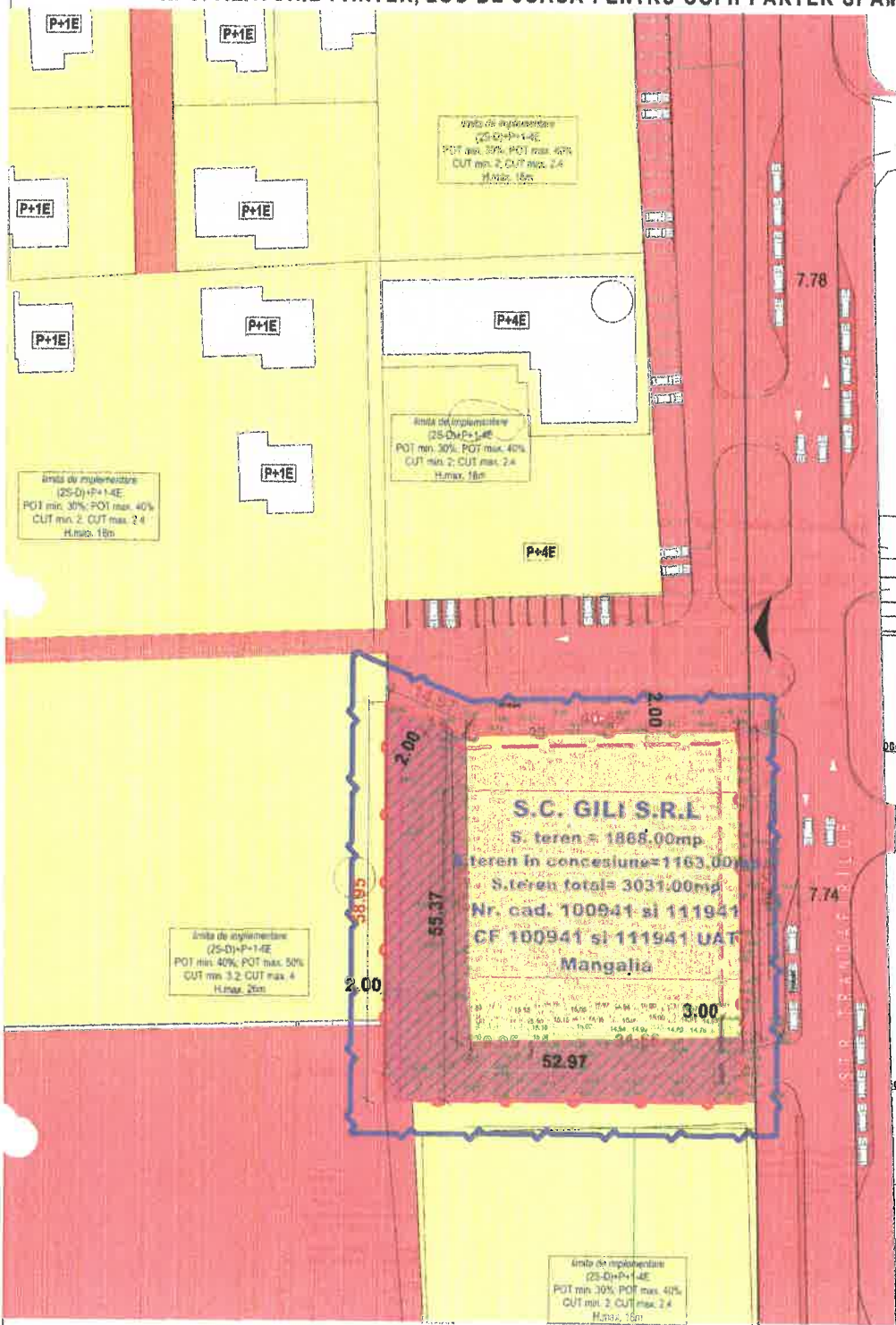
Plan de referință "Marea Neagra 1975"
Sistem de coordonate "Stereo 70"
Inventarul de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	Coordonate pot. de contur		Lungimi laterale D(1, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	270805.332	789662.083	32.713
2	270802.559	789629.379	7.888
3	270802.373	789621.493	14.974
4	270805.521	789606.854	58.959
5	270746.679	789610.560	52.974
6	270747.442	789663.529	8.716
7	270757.155	789663.278	46.192
Suprafata studiata = 3031 mp			

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAURA	DATA	REZULTAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA
PROIECTANT	AGROCONSULT SRL Str. Calea Balazs nr. 1 23 August, Jud. Constanța TEL: 0762.300.286 JIS1775010 (28948767)			Beneficiar: S.C. GILI S.R.L. prin administrator Darius Darius Adresa: Aut. Com. M. Mangalia, Loc. Dâmb. Strada Transilvaniei, Nr. 41 și 41- extindere
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	DATA	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU DE EXTINDERE SI TRAZARE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE
Set proiect	Arh. Lidia Găscu Constanța		15.09	Titlu planșă: ECHIPARE EDILITARA
Proiectat	Arh. Oana Mirela SERBANESCU			
Desenat	Arh. Stăgărar Iamali Izal			

PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE



Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona studiata
 - Limita de proprietate parcela studiata S=3031.00mp
 - Limite avizate OCPI
 - Limite teren in concesione
- REGIM JURIDIC**
- Terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Mangalia
 - Teren apartinand domeniului privat al Municipiului Mangalia
 - Terenuri apartinand persoanelor fizice sau juridice

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța
Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 2191 / data 05.07.2021

D. 18538/2021

Cornelia-Valentina Davidescu Semnat digital de Cornelia-Valentina Davidescu
data: 2021.07.05 07:59:30 +03'00'

Plan de referință "Marea Neagra 1975"
Sistem de coordonate "Stereo 70"
Inventarul de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	Coordonate pot.de contur		Lungimi laterale D(1,1+2)
	X [m]	Y [m]	
1	270803.332	789662.083	32.713
2	270802.359	789629.379	7.889
3	270802.373	789621.493	14.974
4	270805.521	789606.854	58.959
5	270786.679	789610.560	52.974
6	270747.442	789663.529	9.716
7	270757.155	789663.278	46.192

Suprafata studiata = 3031 mp

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAURA	DATA	SCURTUL DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / SCURTUL DE VERIFICARE
PROIECTANT	St. Casic Baltag, nr. 1 23 August, Jud. Constanta TEL: 0242 208 236 J13177/2015 DEPARTAMENT			Beneficiar: S.C. GILI S.R.L. prin administrator: Savaescu Daniel Adresa: Jud. Constanta, Mun. Mangalia, Loc. Olimp, Strada Transilvaniei, Nr. 41 si 41-Extindere
SEMNAURA			15/07	
Titlu proiect	PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA EXTINDERII IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE			
Titlu planșă	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR			

PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: EXTINDERE IMOBILE EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE



Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona studiată
 - Limita de proprietate parcelă studiată S=3031.00mp
 - Limite avizate OCPI
 - Limite teren in concesiune
- EXISTENT**
- ZONA DE TRANSPORTURI**
- Zona circulației carsabile
 - Zona circulației pietonale
 - Zona parcare auto existente
- ZONA SERVICII - Is**
- Is1**-subzona serviciilor de tip turistic cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare
Indicatori: POT: 50%; CUT: 4; Regim de înălțime: (2S-D)+P+1E-6E; H max. 26m
 - Is2**-subzona serviciilor de tip turistic cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare
Indicatori: POT: 40%; CUT: 2.4; Regim de înălțime: (S-D)+P+4E; H max. 11m
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ**
- Construcții destinate serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime
- ZONA SPAȚII VERZI**
- Zona spații verzi amenajate, fași plantate
Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de înălțime: -
 - Zona pădurilor de agrement
Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de înălțime: -
- STAREA CLĂDIRILOR**
- Stare bună - durabilă
- REGLEMENTĂRI PROPUSE**
- LIMITE ȘI PARCELAR**
- Aliniere strădală
 - Limita de construire/retrageri-conform codului civil
- ZONA MIXTĂ - Is2a**
- IMOBIL - SPALATORIE PARTER
POT = 40%
CUT = 2.4
 - Edificabil maxim propus
- ZONA DE TRANSPORTURI - T**
- Zona circulației pietonale cu caracter de principiu
 - Zona parcare propusă cu caracter de principiu
- ZONA SPAȚII VERZI - V**
- Zona spații verzi amenajate, fași plantate
Procentul minim de plantare cu vegetație medie sau înaltă în interiorul parcelei va fi de 25%
- ACCES**
- Accese auto
 - Accese pietonale

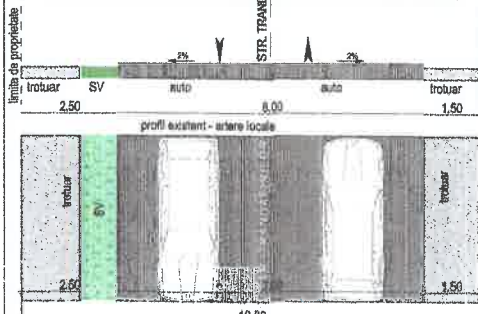
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2191 / data 05.07.2021

D. 18538/2021

Cornelia-Valentina Davidescu Semnal digital de Cornelia-Valentina Davidescu Data: 2021.07.05 07:59:30 +03'00'

BILANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%	S.teren = 3031mp POT max = 40% CUT max = 2.4
TEREN STUDIAT	3031	100	
CONSTRUCTII EXISTENTE	850	21.45	
PLATFORME	1370	45.20	
SPATIU VERDE	1011	0	

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	mp	%	S.teren = 3031mp POT max = 40% CUT max = 2.4
TEREN STUDIAT	3031	100	
CONSTRUCTII PROPUȘA	735.65	24.27	
PLATFORME	1288.35	41.78	
SPATIU VERDE LA SOL	1029	33.95	
TERENA VERDE	650	21.45	



Plan de referință "Marea Neagră 1975"
Sistem de coordonate "Stereo 70"
Inventarul de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	Coordonate pot.de contor		Lungimi laterale D (1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	270803.332	789662.083	32.713
2	270802.559	789629.379	7.888
3	270802.373	789621.493	14.974
4	270805.521	789606.854	58.959
5	270796.679	789610.560	52.974
6	270747.442	789663.529	9.716
7	270757.155	789663.278	46.192

Suprafața studiată = 3031 mp

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CEȘTIA	REFERAT DE VERIFICARE/PORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ / ETIȘ/INCL/IGAT
PROIECTANT	St. Căp. Băbuș, nr. 1 23 August, Juc. Constanța TEL: 0224.281.334 01317720150 / 094387707			Beneficiar: S.C. GILIS R.L. prin administrator Silviușcu Daniel Adresă: Juc. Constanța, Mun. Mîngalia, Loc. Olimp, Strada Traianilor, Nr 41 și 41-1
SPECIFICĂTOR	NUME	SEMNAȚURA	CEȘTIA	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA EXTINDERII IMOBILITĂȚII EXISTENTE PE TERENUL CONCESIONAT CU IMOBIL SPALATORIE PARTER, LOC DE JOACA PENTRU COPII PARTER SI AMENAJARE PARCARE
Șef proiect	Arh. Lirio Galeri Constanța			Titlu planșă: MOBILARE URBANĂ
Proiectat	Arh. Oana Mirala SERBANESCU			
Desenat	Arh. Stăgier Irmel Izel			