



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR.136

privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+21E+TERASĂ CIRCULABILĂ CU DESTINAȚIA DE APARTAMENTE DE VACANȚĂ, SERVICII COMERCIALE ȘI DE RECREERE, PISCINĂ"

Adresă: Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str. Olimp, nr.10F+10D+10E, Jud. Constanța

BENEFICIAR: S.C. M.C.F. CONSTRUCT 2000 S.R.L..

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

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.151/03.06.2022 inițiat de Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.39633 din data de 03.06.2022;
- Avizul Arhitectului – Șef nr.39634 din data de 03.06.2022;
- Cererea în vederea inițierii proiectului de hotărâre, înregistrată sub nr.87631 din data de 22.11.2021 la sediul Primăriei Municipiului Mangalia;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia înregistrat cu nr.42749/15.06.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.R87631/07.06.2022;
- Raportul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local Mangalia;

În baza documentelor:

- Certificatul de urbanism nr.186 emis în data de 22.03.2021 în scopul: OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru "CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+21E+TERASĂ CIRCULABILĂ" CU DESTINAȚIA DE APARTAMENTE DE VACANȚĂ, SERVICII COMERCIALE ȘI DE RECREERE, PISCINĂ cu respectarea reglementărilor urbanistice menționate în cuprinsul certificatului de urbanism;
- Procesul Verbal de recepție a planului topografic nr.1645/2021 din data de 14.05.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - B.C.P.I. Mangalia;
- Studiul Geotehnic elaborat de ing. Ana Ionescu;
- Studiu de însorire întocmit de Arh. Aurora Elena Jelea;

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.08136006 din 04.08.2021 emis de E-Distribuție Dobrogea S.A.;
- Avizul de amplasament nr.358/4326 din 08.06.2021 emis de S.C. RAJA S.A.;
- Avizul favorabil nr.436 din 09.06.2021 emis de S.C. Megaconstruct S.A.;
- Avizul condiționat nr.510 din 05.07.2021 emis de S.C. Telekom Romania Communications S.A.;
- Avizul favorabil nr.202107091532 din 09.07.2021 emis de S.C. Interactive CommTech Development S.R.L.;

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

- Avizul condiționat nr.1041/Z din 13.10.2021 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- Avizul favorabil nr.14887 din 27.10.2021 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale (U.M. 0500 București);
- Notificarea nr.15903R din 07.10.2021 emisă de Ministerul Sănătății prin Direcția de Sănătate Publică Constanța;
- Avizul de salubritate nr.240 din 18.11.2021 emis de S.C. Polaris M Holding S.R.L.;
- Avizul condiționat nr.28226/2244 din 07.01.2022 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română;
- Avizul nr.525541 din 08.12.2021 emis de Ministerul Antreprenorialului și Turismului;
- Răspunsul nr.1214 din 16.07.2021 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța prin care se menționează că Documentația de Urbanism P.U.D. nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența HG nr. 1076/2004;

- Avizul condiționat nr.DT/9611 din 10.12.2021 emis de Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării;
- Avizul condiționat nr.237359 din 10.09.2021 emis de Serviciul Român de Informații (U.M. 0362 București);
- Avizul de amplasare în parcelă nr.5/22/SU-CT din 09.05.2022 emis de M.A.I. prin I.S.U. Dobrogea Constanța;

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 General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Mangalia nr.160/25.07.2019 privind aprobarea documentației „Reactualizare Plan Urbanistic General, Mun. Mangalia, jud. Constanța”.

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.25885 din 12.04.2022;

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.Olimp, nr.10F+10D+10E, în vederea realizării proiectului ”CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+21E+TERASĂ CIRCULABILĂ CU DESTINAȚIA DE APARTAMENTE DE VACANȚĂ, SERVICII COMERCIALE ȘI DE RECREERE, PISCINĂ”, beneficiar S.C.M.C.F. CONSTRUCT 2000 S.R.L., în conformitate cu Avizul Arhitectului – Șef nr.39634 din data de 03.06.2022, 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 beneficiar S.C. M.C.F. Construct 2000 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 16 voturi ”pentru”, 0 voturi ”împotrivă” și 3 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. 136/30.06.2022

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

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MCF CONSTRUCT 2000 S.R.L. prin reprezentant Ferendino Ionuț Alexandru, cu sediul în Municipiul Constanța, str. Intrarea Maior Sofran, nr. 1, demisol, boxa 3, jud. Constanța telefon: 0730200100, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 87631 din 22.11.2021, 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. 39634 din 03.06.2022

pentru
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI REGLEMENTĂRI AFERENTE INVESTIȚIEI
„CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+21E+TERASĂ CIRCULABILĂ CU DESTINAȚIA DE
APARTAMENTE DE VACANȚĂ, SERVICII COMERCIALE ȘI DE RECREERE, PIS-
CINĂ”**

GENERAT DE IMOBILUL: situat în Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str. Olimp, nr. 10F, 10D și 10E, Jud. Constanța

INIȚIATOR: S.C. M.C.F. CONSTRUCT 2000 S.R.L.

PROIECTANT: Bia Roxana Mărculescu - Urb. Roxana Mărculescu;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Urb. Roxana Mărculescu;

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 – proprietate privată IE: 112232;
- La Sud – proprietate privată IE: 100894;
- La Est – str. Amfiteatru;
- La Vest – proprietate privată IE: 101386

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 „Reactualizare documentat Reactualizare P.U.G. și R.L.U., Mun. Mangalia ”, UTR 2 - IS3C - subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim înalt de înălțime.

Regim de construire: înșiruit, cuplat, izolat;

Funcțiuni predominante:

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete;



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

- spații plantate;
- case de vacanță;
- comerț cu amănuntul;

Regimul maxim de înălțime (Hmax): P+9 și peste

Procentul de ocupare maxim (P.O.T. Max): 60%;

Coefficientul de utilizare maxim (C.U.T. Max): 4,8;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Construcțiile și anexele aferente pensiunilor turistice se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Reducerea distanței față de limita laterală a parcelei la mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă se poate realiza pe baza unui studiu de însorire din care să reiasă că este asigurată însorirea minimă inclusiv a clădirilor învecinate.

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri pe cel puțin una din laturi;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

AMPLASAREA/RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: Ț

Construcția va fi amplasată la minim 5,96 m față de limita de Nord, 3,59 m față de limita de Sud și 4,36 față de limita de Vest.



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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul pietonal și carosabil pe parcelă și în clădire se va realiza după cum urmează:

- Accesul auto pe proprietate se va realiza din strada situată pe latura de Est, Str. Amfiteatru, nr. cad. 112159, cu lățime de 6,00m.
- Accesul auto în clădire/subsol se va realiza din strada situată pe latura de Est, Str. Amfiteatru, nr. cad. 112159. Rampa auto va face legătura dintre parter/ terenul amenajat și nivelurile subterane ce au funcțiunea de garaj auto.
- Accesul pompierilor în constructive, în cazul unui incendiu, se poate face atât din str. Amfiteatru pe latura de Est, cât și de pe teren, pe laturile de Nord și Vest, de pe aleile carosabile prevăzute pe teren cu lățimi de 5,00m și 4,00m.
- Accesul pietonal pe teren se va realiza de pe str. Amfiteatru. Accesul în clădire la nivelul parterului se va realiza de pe latura de Est a terenului.

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderile de rețea existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (2¹) al R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA S.A. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiectiv. Nu este necesară alimentarea cu apă tehnologică.

Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA S.A.. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP care vor fi deversate în canalizarea stradală existentă.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua de medie tensiune a orașului, existentă în zonă.

Alimentarea cu energie termică și gaze naturale

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaz, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zonă.

Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă.

Asigurarea suprafețelor de spații verzi și plantate se va face în conformitate cu anexa nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996.



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

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.

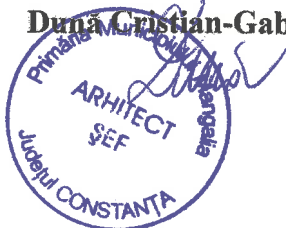
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, precum și prezentarea avizului din partea Ministerului Economiei, Antreprenorialului și Turismului.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și memoriul general, vizate spre neschimbare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 186 din 22.03.2021, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,

Dună Cristian-Gabriel



Redactat,
Bratosin Andrei Cosmin

FOAIE DE CAPAT



DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: STR.OLIMP,NR.10D+10E+10F,OLIMP,JUD.CONSTAN
TA

BENEFICIAR : SC MCF CONSTRUCT 2000 SRL

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MAR-
CULESCUROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: MAI 2021

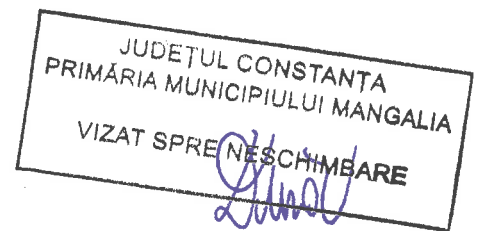
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA





MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
- 3.12.1. Alimentarea cu apă;
- 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
- 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
- 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
- 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
- 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.



1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE:«ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE:STR.OLIMP,NR.10D+10E+10F,OLIMP,JUD.CONSTANTA
BENEFICIAR :SC MCF CONSTRUCT 2000 SRL
PROIECTANT GENERAL:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA
FAZA DE PROIECTARE:PUD
DATA ELABORĂRII:MAI 2021

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil 2S+P+21E+TERASA CIRCULABILA cu destinația de apartamente de vacanță, servicii comerciale și de recreere, piscină.

Terenul pe care se realizează construcția are 4398mp și se dorește detalierea reglementărilor stabilite prin PUG mun. Mangalia aprobat cu HCL 160/2019, respectiv: accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural volumetrică a clădirii, suprafața destinată spațiilor verzi și locurilor de parcare, retragerile laterale și posterioare.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUG mun. Mangalia aprobat cu HCL 160/2019, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice .

Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Mangalia conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Mangalia în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

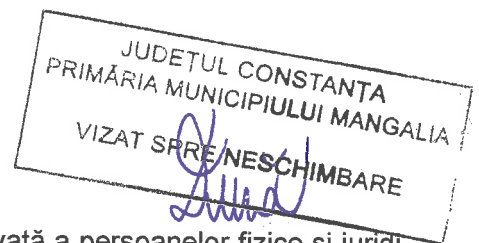
2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU» în suprafață de 4398mp, se află în intravilanul municipiului Mangalia.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public



al primăriei municipiului Mangalia și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire, completate de funcțiuni turistice, spații comerciale și de agrement, specifice zonei studiate din vecinătatea plajei Marii Negre.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-estică a Mangaliei, în stațiunea Olimp, mai exact pe str. Olimp, nr. 10D+10E+10F. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv str. Amfiteatru, str. Trandafirilor.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone turistice și comerciale și zone de agrement (în imobile cu regim de înălțime P+1E-P+15-16E).

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, Studiul Geotehnic și Studiul de Insorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

Studiul geotehnic și Studiul de insorire prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 160/2019, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR2, IS3C, având Utilizări admise: hoteluri, pensiuni, agenții de turism, parcaje la sol și multietajate cu condiția să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, biblioteci, mediateci, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete, spații plantate, puncte de informare, spații de expoziție, centre de recreere, case de vacanță, spații acoperite și descoperite pentru desfășurarea activităților culturale-artistice, comerț cu amănuntul.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime minim: P+9E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 4,8.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: str. Trandafirilor, str. Amfiteatru.

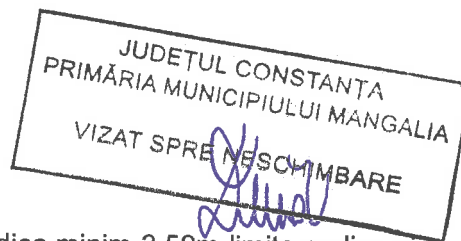
Accesul la teren se face din str. Amfiteatru, având lățimea medie a carosabilului de minim 6 metri, conform cartii funciare a imobilului cu număr cadastral 112159.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața terenului este de 4398 mp, front de aproximativ 43.2 m la strada Amfiteatru. Forma terenului este neregulată. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție.

În conformitate cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, terenul are următoarele limite de proprietate și vecinătăți:

- La nord: proprietate privată nr. cad. 112232
- La est: str. Amfiteatru
- La sud: proprietate privată nr. cad. 100894
- La vest: propr. privată nr. cad. 101386



Cladirea va fi amplasata la minim 5,96metri de limita nordica,minim 3,59m limita sudica si minim 4,36metri la limita vestica.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata terenului este de 4398mp, front de aproximativ 43.2m la strada Amfiteatru. Forma terenului este neregulata. Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

- Conform HCLM nr. 160/2019,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR2,IS3C,avand: Utilizari admise:hoteluri,pensiuni,agentii de turism,parcaje la sol si multietajate cu conditia sa nu fie vizibile in mod direct din zonele principale de servicii,cazare,recreere,restaurante,baruri, cofetarii, cafenele,biblioteci,mediateci,spatii libere pietonale,pasaje pietonale acoperite,piste de biciclete,spatii plantate,puncte de informare,spatii de expozitie,centre de recreere,case de vacanta,spatii acoperite si descoperite pentru desfasurarea activitatilor cultural-artistice,comert cu amanuntul.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime minim: P+9E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 4,8.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Vecinătățile sunt reprezentate de zone turistice si comerciale si zone de agrement(in imobile cu regim de inaltime P+1E-P+15-16E) .

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este relativ bună. Imobilele din zona sunt majoritar noi sau au fost reabilitate.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarilor SC MCF CONSTRUCT2000 SRL, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct de vedere geologic, terenul amplasament apartine platformei Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin falia Capidava – Ovidiu), Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre (precontinentul) si frontiera de stat cu Bulgaria. Delimitarea Platformei Valahe de Platforma Dobrogei de Sud se face in lungul unei fracturi paralele cu Dunarea, dupa care este inaltata.

Dobrogea de Sud prezinta o structura cu trasaturi specifice de platforma, avand un soclu cristalin, acoperit cu o cuvertura groasa de sedimente necutate.

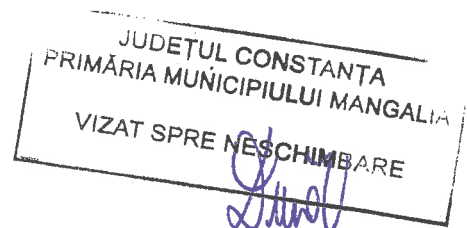
- **soclul** este alcatuit din gnaise granitice, peste care stau sisturile cristaline mezometamorifice;

- **cuvertura sedimentara** este reprezentata prin ciclul de sedimentare paleozoic de varsta siluriana si devoniana, alcatuita litologic din argile cenusii cu intercalatii calcaroase, gresii cuartoase, marne si marne calcaroase;

- **ciclul de sedimentare jurasic-cretacic** : in acest ciclu se dezvolta un complex litofacial predominant carbonatic, reprezentat prin calcare si dolomite;

- **ciclul de sedimentare paleogen – miocen superior**, reprezentat prin nisipuri verzi glauconitice peste care stau calcarele organogene;

- **in perioada cuaternara** platforma Dobrogei de Sud a fost acoperita cu depozite eoliene de tip loess, care acopere aceasta arie ca o patura aproape continua.



Din punct de vedere geologic, zona studiată se caracterizează prin prezența formațiunilor sedimentare reprezentate prin stratul de loessuri și depozite loessoide din pleistocen (praf argilos de natură loessoidă și argile).

Stratificatia terenului se continua cu orizontul calcaros care reprezinta fundamentul regiunii.

Din punct de vedere morfologic, teritoriul judetului Constanta este format dintr-un podis suspendat fata de Marea Neagra si Dunare, cu altitudini de 160 +200m la N si la S de culoarul Vaii Carasu de 50 ÷ 100 m . Cele mai scazute altitudini sunt inregistrate in lungul litoralului (0,00m) si in lunca joasa a Dunarii (8 ÷ 10m).

Zona cercetata este situata in partea de SE a judetului Constanta si apartine Podisului Dobrogei de Sus, subunitatea Cobadin, denumita Podisul Topraisar. Relieful este domul, cvasiplan, cu vai largi si putin adancite.

Contactul cu Marea Neagra se realizeaza printr-un tarm inalt, cu faleze, intrerupt de zone joase cu limanuri fluvio - marine. Prezența calcarelor sarmatiene si cretaceice a determinat aparitia reliefului carstic; vai seci, chei, doline, pesteri, polii cu zone endoreice (Negru Voda , Lespezi, Amzacea, Mereni). Zona endoreica este zona fără scurgere în Oceanul Planetar; de obicei, este o zonă drenată de ape curgătoare ce nu au legătură cu rețeaua hidrografică tributară mărilor și oceanelor.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat, este denivelat si urmareste linia reliefului din zona.

Pe amplasament nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care ar putea afecta stabilitatea viitoarei constructii.

Din punct de vedere hidrogeologic, în Dobrogea de Sud există acumulări de ape în formațiuni de vârste diferite cum ar fi *Cuaternarul*, Pliocenul, Eocenul și Senonianul, dar acestea au numai extensiuni reduse și importanță locală.

Cele mai importante acvifere, atât ca extensiune cât și ca potențial economic, sunt legate de depozitele calcaroase barremian-jurasice și sarmatiene.

Caracteristica reliefului Podisului Dobrogei de Sud constituie rețeaua de vai ramificate care l-au fragmentat puternic. Pe marginea dinspre Dunare, văile se desfasoara spre V, NV si E, si se termina cu limane fluviatile (lacurile Bugeag, Oltina si Vederoasa), iar cele dinspre mare in lagune sau limanuri fluvio-maritime cum ar fi: lacul Techirghiol, lacul Tasaul, lacul Mangalia.

In interior, judetul Constanta, este deficitar in privinta apelor curgatoare (cele mai multe avand debite mici si oscilante), pe margini are numeroase lacuri-limane fluviatile si fluviio-maritime. O nota caracteristica a rețelei hidrografice de pe teritoriul judetului este densitatea foarte scazuta a acesteia, de 0,1 km/km², reprezentand cea mai redusa valoare de pe intreg teritoriul tarii.

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate pana la ridicata.

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, localitatea cercetata conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu ag = 0,20 g și o perioadă de control Tc=0,7 sec a spectrului de raspuns.

Adancimea de inghet conform NP 112-2014 privind proiectarea fundatiilor de suprafata si conform STAS 6054/77 – zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet, in zona analizata, se situeaza la – 0,80 m.

Codul CR-1-1-4/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori de referință ale presiunii dinamice a vântului.

In evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani (IMR = 50 ani), pentru localitatea cercetata este de q_b = 0,5 kPa, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

1.9. Codul CR-1-1-3/2012 prevede zonarea teritoriului României în termeni de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol, s_k , pentru altitudini $A < 1000\text{m}$.

În „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru localitatea cercetată, se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2,0 \text{ KN/m}^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere I.

Condiții estimative de fundare:

Pentru amplasarea construcției cu regim de înălțime $2S+P+21E+T_c$ se recomandă:

-fundarea directă pe orizontul de blocuri de calcar după îndepărtarea calcarului alterat din suprafața cca $0,20\text{m}$;

-fundarea indirectă prin intermediul unui radier general realizat pe piloni forți.

Recomandări :

- Pentru fazele următoare de proiectare, se vor efectua lucrări de teren amănunțite (foraje geotehnice și sondaje de penetrare dinamică grea) pentru fiecare obiectiv în parte, pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare

Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Mării Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct.2,9 și Normativul NE 012/1 – 2007 și NE 012/2 - 2010.

În situația în care apar probleme ce necesită explicații suplimentare față de cele expuse mai sus, se va lua legătura cu inginerul geotehnician.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat, este denivelat și urmărește linia reliefului din zonă.

Pe amplasament nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbușire care ar putea afecta stabilitatea viitoarei construcții.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic fază PUD nu s-a întâlnit nivelul panzei freatice până la adâncimea de $17,00\text{--}18,00$ metri.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, România aparține unei zone seismice moderate până la ridicată.

Din punct de vedere al zonării teritoriului României în termenii de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $\text{IMR} = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani, localitatea cercetată conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 \text{ g}$ și o perioadă de control $T_c = 0,7 \text{ sec}$ a spectrului de răspuns.

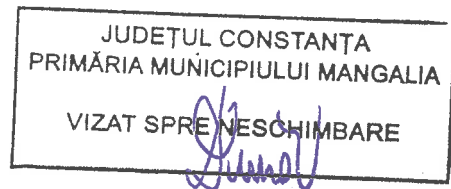
3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinație turistică.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.



3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală existentă.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua de medie tensiune a orașului, existentă în zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin central termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin central termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară pentru că se dorește detalierea reglementărilor stabilite prin PUG mun. Mangalia aprobat cu HCL 160/2019, respectiv: accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural volumetrică a clădirii, suprafața destinată spațiilor verzi și locurilor de parcare, retragerile laterale și posterioare.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției 2S+P+21E+TERASA CIRCULABILA cu destinația de apartamente de vacanță, servicii comerciale și de recreere, piscină se propune a fi amplasată la minim 5,96 metri de limita nordică, minim 3,59 m limita sudică și minim 4,36 metri la limita vestică.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune a se realiza o construcție **2S+P+21E+Terasa Circulabilă cu destinația de apartamente de vacanță, servicii comerciale și de recreere, piscină**, având Sc maxim= 2638,80 mp;

- Accesul auto pe proprietate se va realiza din strada situată pe latura de Est, Str. Amfiteatru, nr. cad. 112159.

- Accesul auto in cladire/subsol se va realiza din strada situata pe latura de Est, Str. Amfiteatru, nr. cad. 112159. Rampa auto va face legatura dintre parter/ nivelul terenului amenajat si nivelurile subterane ce au functiunea de garaj auto.

In partea de Sud a terenului va fi amplasata o piscina exterioara.

Pentru imbunatatirea microclimatului pe terasa de peste parter va fi plantata o suprafata inverzita, iar la nivelul etajelor superioare, si teraselor de peste cladire vor putea fi amenajate jardiniere care impreuna cu suprafata de spatiu verde amenajata la sol vor insuma o suprafata verde de minim 50% raportata la suprafata terenului, cel putin **2199,00mp**, in conformitate cu prevederile H.C.J. nr 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Pentru acest imobil, se vor realiza 2 subsoluri care vor avea destinatia principala de parcare, unde se va asigura stationarea autovehiculelor in conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Mangalia (Capitolul II.3., Sectiunea II, art. 9) pentru fiecare activitate in parte care se va desfasura in cladire. Accesul auto catre subsol se va realiza de pe o rampa auto cu latime de cel putin 5,50m.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face atat din str.Amfiteatru pe latura de Est, ,cat si de laturile de Nord si Vest, de pe aleile carosabile prevazute pe teren.

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind in prezent liber de constructii.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate, etc...

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale

Accesul pietonal si carosabil pe parcelă si in cladire se va realiza dupa cum urmeaza:

- Accesul auto pe proprietate se va realiza din strada situata pe latura de Est, Str. Amfiteatru, nr. cad. 112159, cu latime de 6,00m.

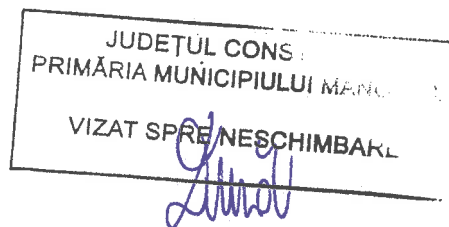
- Accesul auto in cladire/subsol se va realiza din strada situata pe latura de Est, Str. Amfiteatru, nr. cad. 112159. Rampa auto va face legatura dintre parter/ terenul amenajat si nivelurile subterane ce au functiunea de garaj auto.

Accesul pompierilor in constructie, in cazul unui incendiu, se poate face atat din str.Amfiteatru pe latura de Est, cat si de pe teren, pe laturile de Nord si Vest, de pe aleile carosabile prevazute pe teren cu latimi de 5,00m si 4,00m.

- Accesul pietonal pe teren se va realiza de pe str.Amfiteatru. Accesul in cladire la nivelul parterului se va realiza de pe latura de Est a terenului.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona studiata, terenul este denivelat, cu panta spre mare, vegetatia existenta fiind joasa, specifica zonei Dobrogei. Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent, unde va fi cazul.



4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejată.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, în afara celui de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de minim 840,47mp (19,11% din suprafața terenului). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Va fi realizată la nivelul solului o piscină exterioară și o zonă de relaxare lângă aceasta.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Strada Amfiteatru, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are în zona, conform planurilor cadastrale, deschiderea de 6 metri. Circulația auto se face pe un drum cu 2 benzi de mers, fiecare din ele pe câte un sens.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusă va fi amplasată la o distanță minimă de 2,9 metri de la aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str. Amfiteatru, aceasta fiind tipologia predominantă a străzii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-60%

CUTmaxim-4,8

Regimul de înălțime propus este 2S+P+21E+TERASA CIRCULABILĂ

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, branșamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

5. BILANTUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	4398.00mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	4398mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	4398.00mp	100%
Suprafata construita maxima/proiectata la sol	2638.8mp	60%
Suprafata verde minima	840.47mp	19,11% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto) minima	918.73mp	20.89% din suprafata terenului.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Mangalia, investitorul va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

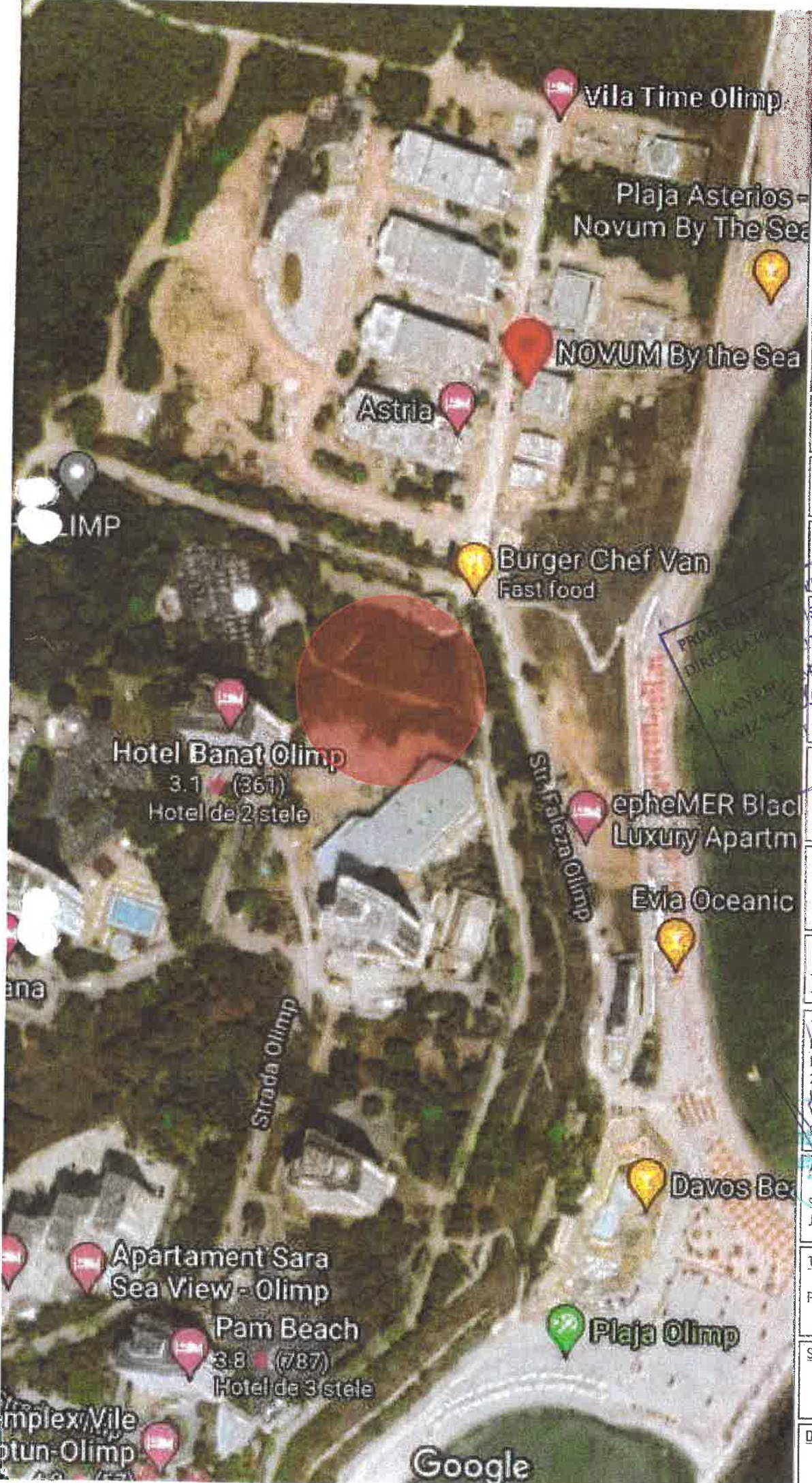
Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregătirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus .
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU





BENEFICIAR:
SC MCF CONSTRUCT 2000 SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTUR

PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIUL GENERAL DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

STUDIUL DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII
BUREAU DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII
BUREAU DE PROIECTARE SI CONSTRUCTII

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTUR
SPRE NESCUSOR

ARHITECT-SEF
VERIFICATOR

NR.PROIECT: 5
FAZA: PUD
DATA: MAI 2021
REVIZIE:

OBSERVATI:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL
2S+P+2IE+TERASA CIRCULABILA CU
DESTINATIA DE APARTAMENTE
VACANTA,SPATII COMERCIALE SI DE
RECREERE PISCINA

ADRESA PROIECT:
STR.OLIMP,NR.10E+10F+10D,LOC.OLIMP
JUD.CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN INCADRARE IN LOCALITATE

SCARA PLAN:
1:2000

DENUMIRE PLAN:
A-00



BENEFICIAR:
SC MCF CONSTRUCT 2000 SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTUR

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
FAZA: PUD
DATA: MAI 2021
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL
2S+P+2IE+TERASA CIRCULABILA CU
DESTINATIA DE APARTAMENTE
VACANTA,SPATII COMERCIALE SI DE
RECREERE,PISCINA

ADRESA PROIECT:

STR.OLIMP,NR.10E+10F+10D,LOC.OLIMP
JUD.CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN INCADRARE IN PUG

SCARA PLAN:

1:5000

DENUMIRE PLAN:

A-01

