



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR.137

privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENTE INVESTIȚIEI "CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+6E DUPLEX, DESTINAȚIA PARȚIALĂ A PARTERULUI VA FI DESTINAT SERVICIILOR COMPLEMENTARE, ORGANIZAREA DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI",

**Adresă: Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str. Trandafirilor, nr. 39A Lot 1 și Lot 2/1, Jud. Constanța,
BENEFICIAR: S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.**

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

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.150/03.06.2022 inițiat de Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.39817 din data de 03.06.2022;
- Avizul Arhitectului – Șef nr.39816 din data de 03.06.2022;
- Cererea în vederea inițierii proiectului de hotărâre și emiterii avizului arhitectului șef, înregistrată sub nr.37642 din data de 25.05.2022 la sediul Primăriei Municipiului Mangalia;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia înregistrat cu nr.42737/15.06.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.R37642/07.06.2022;
- Raportul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local Mangalia;

În baza documentelor:

- Certificatul de urbanism nr.783 emis în data de 18.11.2021 în scopul: OBTINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM pentru „CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+6E DUPLEX, DESTINAȚIA PARȚIALĂ A PARTERULUI VA FI DESTINATĂ SERVICIILOR COMPLEMENTARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN cu respectarea prevederilor documentației de urbanism aprobate”;
- Procesul Verbal de recepție a planului topografic nr.59/2022 din data de 03.02.2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - B.C.P.I. Mangalia;
- Studiul Geotehnic elaborat de ing. Oana Boti (S.C. BRICK CONSTRUCT S.R.L.) la data de 16.03.2022;
- Studiul de însorire întocmit de Arh. Alexandra Monoranu;

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

Avizele și acordurile favorabile pentru utilitățile urbane și infrastructura:

- Avizul de amplasament condiționat nr.07/10177 din 03.01.2022 emis de S.C. RAJA S.A.;
- Avizul de amplasament favorabil nr.09213143 din 13.12.2021 emis de E-Distribuție Dobrogea S.A.;
- Avizul de amplasament favorabil nr.2267 din 06.01.2022 emis de S.C. Megaconstruct S.A.
- Avizul condiționat nr.981 din 10.12.2021 emis de S.C. Telekom Romania Communications S.A.

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

- Avizul de salubritate nr.249 din 08.12.2021 emis de S.C. Polaris M Holding S.R.L.;
- Notificarea nr.IMA 22222R din 07.02.2022 emisă de Ministerul Sănătății prin Direcția de Sănătate Publică Constanța;
- Avizul favorabil nr.320329 din 17.12.2021 emis de Serviciul Român de Informații (U.M. 0362 București);
- Avizul condiționat nr.1326 din 22.12.2021 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- Avizul condiționat nr.DT/11955 din 22.12.2021 emis de Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării;
- Avizul favorabil nr.570873 din 21.02.2022 emis de Ministerul Afacerilor Interne - Direcția Generală Logistică;
- Avizul nr.475058 din 10.03.2022 emis de Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul General al Poliției Române prin Inspectoratul județean de Poliție Constanța, Serviciul Rutier;
- Avizul favorabil nr.13081 din 10.04.2022 emis de Serviciul de Telecomunicații Speciale (U.M. 0500 București);

• Adresa nr.13482 din 14.01.2022 emisă de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor prin Garda Forestieră București;

• Acordul de principiu nr.7/2/276 din 26.01.2022 emis de Sucursala Regională CF Constanța;

• Răspunsul nr.135 din 28.01.2022 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;

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.26760 din 23.05.2022;

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.39A, lot 1 și lot 2/1, în vederea realizării proiectului ”CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+6E DUPLEX, DESTINAȚIA PARȚIALĂ A PARTERULUI VA FI DESTINAT SERVICIILOR COMPLEMENTARE, ORGANIZAREA DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI”, beneficiar S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L., în conformitate cu Avizul Arhitectului – Șef nr.39816 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.6 Secretarul General al Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre către beneficiar S.C. LA RESERVA NATURA AG 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. 137/30.06.2022.

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

Ca urmare a cererii adresate de S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L. cu sediul în, Municipiul București, str. Maior Ionescu Atanasa, nr. 9, parter, camera 1, sector 2 telefon: 0730200100, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 37642 din 25.05.2022, 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. 39816 din 03.06.2022

pentru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI REGLEMENTĂRI AFERENTE INVESTIȚIEI „CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE 2S+P+6E DUPLEX, DESTINAȚIA PARȚIALĂ A PARTERULUI VA FI DESTINAT SERVICIILOR COMPLEMENTARE, ORGANIZAREA DE ȘANTIER ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI”

GENERAT DE IMOBILUL: situat în Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str. Trandafirilor, nr. 39A Lot 1 și Lot 2/1, Jud. Constanța

INIȚIATOR: S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.

PROIECTANT: S.C. Mono Concept S.R.L. - Arh. Urb. Alexandra V. Monoranu;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Arh. Alexandra V. Monoranu;

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 – Drum de acces;
- La Sud – proprietate aparținând U.A.T. Mangalia, administrat de Consiliul Local Mangalia;
- La Est – proprietate privată, IE 111971;
- La Vest – proprietate aparținând U.A.T. Mangalia, administrat de Consiliul Local Mangalia;

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 IS1 – zona rezidențială.

Regim de construire: înșiruit, cuplat, izolat;



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

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-6E (Hmax = 26,00 m)

Procentul de ocupare maxim (P.O.T. Max): 50%;

Coefficientul de utilizare maxim (C.U.T. Max): 4,0;

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

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

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

AMPLASAREA/RETRAGEREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE: 3,00 mL de la limitele terenului;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Accesul se va realiza din drumurile existente propuse spre modernizare, toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent circulației;

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

Asigurarea alimentării cu apă și evacuarea apelor uzate, alimentare cu energie electrică se vor face din rețelele exterioare existente în zonă. Racordurile la utilități se vor realiza conform avizelor de specialitate

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.

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.



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

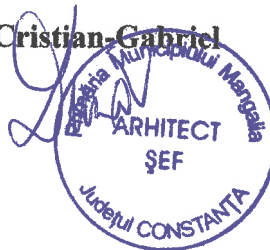
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 783 din 18.11.2021, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,

Dună Cristian-Gabriel



Redactat,
Bratosin Andrei Cosmin

P.U.D-

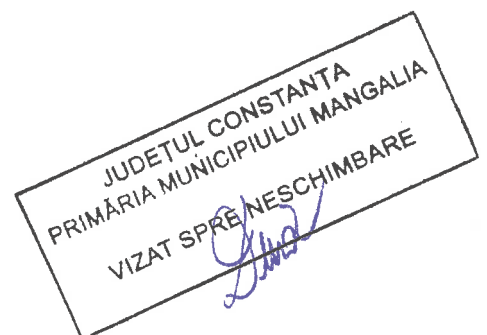
INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUD IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE
2S+P+6 E.DUPLEX ,DESTINATIA PARTIALA A PARTERULUI
VA FI DESTINAT SERVICIILOR
COMPLEMENTARE,ORGANIZAREA DE SANTIER SI
IMPREJMUIRE

PROIECT NR.127/2022

MEMORIU DE PREZENTARE

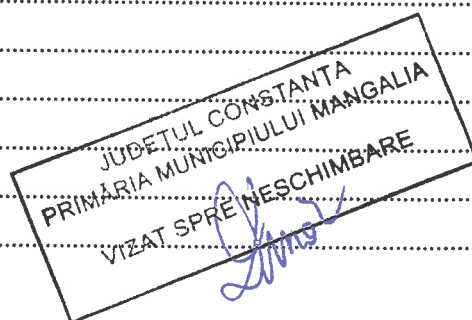
MONO CONCEPT S.R.L.

JUDETUL CONSTANTA MUNICIPIUL MANGALIA-
OLIMP , STR. TRANDAFIRILOR, NR. 39A,lot 1 si lot
2/1 NR.CAD. 112553



Continut:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.....	2
1.2. Obiectul lucrarii.....	2
2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate	6
2.2.Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.	7
3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie	7
3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati	7
3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:	8
3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic	8
3.5.Destinatia cladirilor	8
3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor:	8
3.7.Concluziile studiului geotehnic	9
3.8.Accidente de teren	9
3.9.Adancimea apei subterane	9
3.10.Parametrii seismici caracteristici zonei	9
3.11.Analiza fondului construit existent	9
3.12.Echipare existenta	9
4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program.....	11
4.2.Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor	11
4.3.Capacitatea, suprafata desfasurata.....	11
4.4.Principii de compozitie.....	11
4.5.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente si mentinute	12
4.6.Principii de interventie asupra constructiilor existente.....	12
4.7.Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice)12	
4.8.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei	12
4.9.Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta	15
4.10.Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz).....	15
4.11.Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)	15
4.12.Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi	15
4.13.Profiluri transversale caracteristice	15
4.14.Lucrari necesare de sistematizare verticala.....	16
4.15.Regimul de construire.....	16
4.16.Coeфициentul de utilizare a terenurilor	16
4.17.Asigurarea utilitatilor	16
4.18.Bilant teritorial propus.....	18

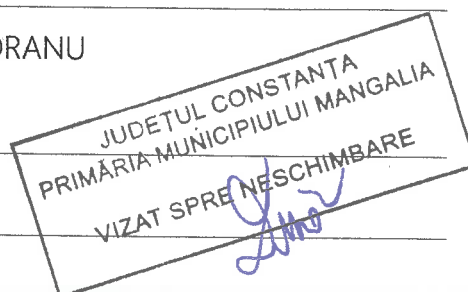


MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NR. :	127/ 2022
DENUMIREA LUCRĂRII:	INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUD IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+6 E.DUPLEX ,DESTINATIA PARTIALA A PARTERULUI VA FII DESTINAT SERVICIILOR COMPLEMENTARE,ORGANIZAREA DE SANTIER SI IMPREJMUIRE
BENEFICIAR:	S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MONO CONCEPT S.R.L
COLECTIV ELABORARE:	ARH. ALEXANDRA MONORANU URB. TIBA ANDRA ELENA
DATA ELABORĂRII:	MARTIE 2022



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea modului de utilizare a terenului pentru edificarea unui imobil situat pe un teren in suprafață de 3500 mp. Suprafața care a generat P.U.D.-ul, compusă din teren situat in JUDETUL CONSTANTA MUNICIPIUL MANGALIA-STATIUNEA OLIMP , STR. TRANDAFIRILOR, NR. 39A,lot 1 si lot 2/1 NR.CAD. 112553 este proprietatea S.C. LA RESERVA NATURA A.G. S.R.L. conform Contractului de Vanzare autentificat nr.284/10.02.2022 si 460/03.03.2022 emis de Tanase Cristina.

, proprietari initiali la data demararii documentatiei fiind NITA IOAN SI NITA CORINA MARIA, MICULESCU IONEL SI MICULESCU NICULINA conform Contractului de Vanzare autentificat si a actului de alipire nr. 888 din 21/09/2021 emis de Tanase ALINA-GEORGETA.

Pe terenul care face obiectul studiului, se propune construirea unei cladiri cu regim de inaltime 2S+P+6 E.DUPLEX cu functiunea de locuinte colective si destinatia partiala a parterului va fii destinat serviciilor complementare si realizarea imprejumuui acestuia. Realizarea obiectivului propus este justificat din urmatoarele puncte de vedere:

1. Zona are premise de dezvoltare majore, terenul fiind amplasat in zona centrala a statiunii Olimp, functiunea de locuinte cunoscand actualmente o tendință de extindere în această zonă , în proximitatea sitului fiind zone mixte de locuire.
2. Terenul este amplasat într-o zona cu o accesibilitate foarte buna.
3. Terenul este amplasat într-o zona predominant cu locuinte si servicii.
4. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă și materiale produse în România.
5. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

UTILIZARI ADMISE:.

Construcții de locuinte:

- locuinte permanente;
- de serviciu;
- rezidente secundare;
- case de vacanta

Construcții de turism:

- Hoteluri
- Apart-hoteluri
- vile turistice

Construcții de agrement:

- locuri de joaca

Construcții cu servicii:

- alimentatie publica in conditiile izolarii totale a aburului, zgomotului, mirosului.
- comert alimentar si nealimentar de mici dimensiuni

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 minim 10% din suprafata de teren;

UTILIZARI INTERZISE:

- Orice alte activitati ce nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;



- Activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Constructii provizorii de orice natura;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de material re folosibil;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Lucrari de sistematizare pe 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.

Conform zonei IS1 – Zona rezidentiala:

POSSIBILITATI MINIME SI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T., C.U.T.)

Procentul de ocupare minim a terenului: 40%

Coeficientul de utilizare minim a terenului: 3.2

Procentul de ocupare maxim a terenului: 50%

Coeficientul de utilizare maxim a terenului: 4.0.

Regim maxim de inaltime (Rhmax) = (2S+D)+P+ 1E-6E (Hmax = 26,00 m)

CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

Se vor rezolva terenuri pentru gospodarie comunală, parcelate in module avand suprafata minima

de 50,00mp;

ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE:

Cladirile se vor amplasa retrase de la strada privata propusa cu minim 3,00 m:

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Cladirile se vor amplasa retrase fata de aliniament cu minim 3,00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Cladirile se vor amplasa retrase cu minim 3,00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Cladirile se vor amplasa una fata de cealalta pe aceeasi parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic a celei mai inalte cladiri;

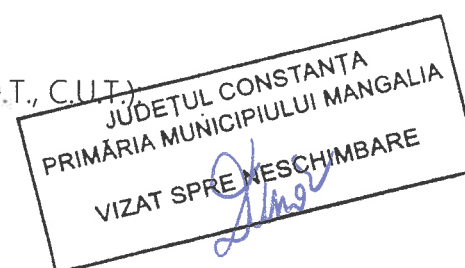
in cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camera de zi, donnitoare) atunci distanta intre cladiri poate fi mai mica de jumătate din inaltimea celei mai inalte, pana la minim 3,00 m.

CIRCULATII SI ACCESE:

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct prin intermediul unei strazi private.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate.

Se vor asigura in mod obligatoriu accesul autospecialelor de 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 protectia constructiilor se va evita impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

INALTIMEA MAXIM ADMISA A CLADIRILOR:

Reginul minim de inaltime este de $(2S+D)+P+1E-6E$, respectiv H maxim= 26,00 m.

Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimii maxime admise:

Dernisol 1,5 m fata de trotuarul de garda, +3,1 m pentru fiecare nivel (tinit-finit), +1,1 m pentru atic/cornisa

Pentru constructiile cu functuni publice, la parter inaltimea se calculeaza cu 4,5(finit-finit);

Numarul de subsoluri nu se normeaza;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRII:

Se admit console, balcoane sau bovindouri catre lirnitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de

proprietate sau ale constructiei de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante minime, 3,50 m intre cota terenului si intradosul placii.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica;

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

Se va acorda atentie sporita colectarii apelor din jurul eventualelor cladiri anexe- acestea vor avea prevazute trotuare etanse;

Scurgerea apelor pe aleile carosabile si pietonale propuse se va face spre zonele verzi adiacente;

SPATII PLANTATE:

Spatiile necontruite 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 H.C.J. nr. 152/22.05.2013;

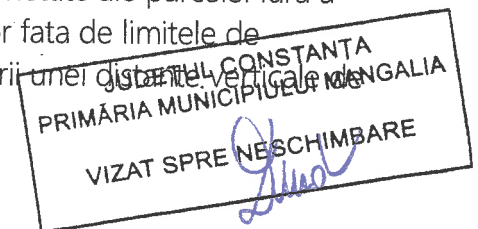
IMPREJMUIRI:

Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,0 m cu soclu opac de 60,0 cm si partea superioara traforata;

Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,0 m si vor fi opace;

Se admite separarea pe lirnitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinului;

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;



CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

CONFORM P.U.G. AL MUNICIPIULUI MANGALIA APROBAT CU HCL nr. 33/04.04.2000; HCL nr. 23/28.04.2011 si HCL nr. 205/03.04.2013, amplasamentul care face obiectul studiului urbanistic se incadreaza in Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) S4

U.T.R. S4-STATIUNEA NEPTUN OLIMP

FUNCTIUNI DOMINANTE: turism; Alte functiuni – locuinte, spatii verzi, gospodarie si servicii turistice, centru de productie agricola, zona speciala;

P.O.T. MAX. ADMIS = 50 %

C.U.T. MAX. ADMIS = NEREGLEMENTAT

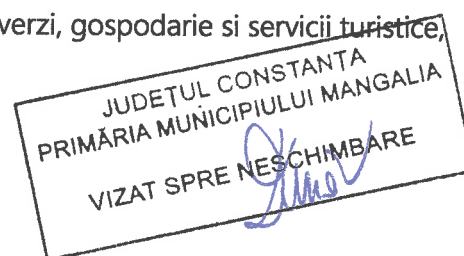
REGIM DE INALTIME=P+10 ETAJE

H MAXIM= NEREGLEMENTAT

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT = 15 ml de la limita carosabila, 25 ml de la limita CF

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE = NEREGLEMENTAT

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE POSTERIOARE = NEREGLEMENTAT



CONFORM P.U.Z- APROBAT CU HCL AL MUNICIPIULUI MANGALIA NR.317/18.12.2019 IS1-SUBZONA SERVICIILOR DE TIP TURISTIC CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

FUNCTIUNI DOMINANTE: TURISM;

ALTE FUNCTIUNI – LOCUINTE, SPATII VERZI, GOSPODARIE SI SERVICII TURISTICE; CENTRU DE PRODUCTIE AGRICOLA, ZONA SPECIALA

REGIM DE CONTRUIRE = insiruit, cuplat, izolat

P.O.T. MAX. ADMIS = 50 %

C.U.T. MAX. ADMIS = 4 ADC/mp

REGIM DE INALTIME=2S-D+P+1E-6E

H MAXIM= 26 METRI

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT = min. 3 ml retragere limita teren + 3 ml limita Construibil

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE = 3 m de la limitele Terenului

CIRCULATII SI ACCESE = din drumurile existente, propuse spre modernizare. Toate parcajele aferente oricarei functiuni se vor asigura in afara spatiului aferent circulatiei publice.

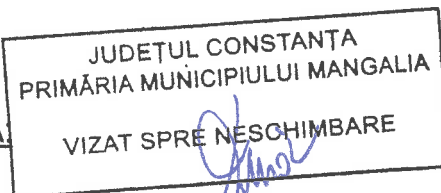
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA = in afara amplasamentului exista retele de alimentare cu apa si canalizare. Asigurarea alimentarii cu apa si evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica

se vor face din rețelele exterioare existente în zona.
racordurile la utilități se vor realiza conform avizelor de
Specialitate.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

La data demarării documentației de urbanism se afla avizată o documentație tip P.U.D. în estul amplasamentului.

CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ



3.1. Accesibilitatea la caile de comunicație

Accesul la terenul ce a generat P.U.D.-ul se face printr-un drum de acces local ce debusează în strada Trandafirilor și este situat într-o zonă ocupată de funcțiuni mixte preponderent de locuințe, dar și servicii, birouri, și comerț de proximitate.

Poziția față de principalele axe de transport urban are un caracter privilegiat, terenul fiind situat la circa 120 de metri de strada Trandafirilor, unde se afla principalele mijloace de transport în comun.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Teritoriul analizat în Planul Urbanistic Detaliu are o formă regulată și o suprafață de 3500 mp rezultată din acte și se găsește amplasat în JUDEȚUL CONSTANȚA MUNICIPIUL MANGALIA-STATIUNEA OLIMP, STR. TRANDAFIRILOR, NR. 39A, lot 1 și lot 2/1 NR.CAD. 112553 în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

- Vecinătate pe latura de Nord – drum de acces
- Vecinătate pe latura de Sud – proprietate Consiliu local Mangalia
- Vecinătate pe latura de Est – proprietate privată nr.cad.111971-proprietari: NITA IOAN SI NITA CORINA MARIA, MICULESCU IONEL SI MICULESCU NICULINA
- Vecinătate pe latura de Vest – proprietate Consiliu local Mangalia

În faza de proiectare nu au fost semnalate loturi ce vor fi afectate de servituți, însă în viitor, o dată cu succesiunea terenurilor sau obținerea autorizației de construcție este posibil ca acestea să fie necesare.

Servitutea este o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui alt imobil având proprietari diferiți.

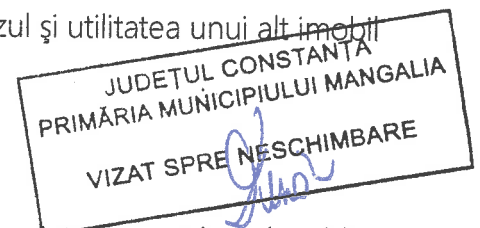
Servituțiile pot fi:

- de vedere;
- privind picătura streașinilor;

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de:

- a păstra o distanță de 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietăților învecinate.
- a păstra o distanță de minim 1,10 metri față de fereastra vecinului, în cazul a două construcții lipite ce aparțin a doi proprietari diferiți pe același lot

Servitutea privind picătura streașinilor prevăzută de art. 615 Cod Civil, este obligație impusă celui care construiește o casă de a-și face streașina în așa fel încât apele rezultate din ploie să se scurgă pe terenul său sau în strada și nu pe terenul vecinului.



3.7. Concluziile studiului geotehnic

Subsolul este alcătuit dintr-o cuvertură de pietrisuri și nisipuri cu structură torentială și acoperite cu o manta de depozite solide cu grosimi în jur de 10m, conține o bogată panză de apă freatică.

3.8. Accidente de teren

Analiza efectuată la nivel orasului București, pe baza datelor obținute de la Comisia municipală de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren, rezultă următoarele:

- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a găsit apă subterană.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică „8/1” (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu $KS = 0,30$ și $TC = 1,6$ sec. Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

3.11. Analiza fondului construit existent

Zona care face obiectul studiului este liberă de construcții în prezent.

3.12. Echipare existentă

- Alimentarea cu apă potabilă

Stațiunea Olimp dispune de sistem centralizat de alimentare cu apă.

- Canalizarea apelor uzate menajere

Statiunea Olimp dispune de sistem centralizat de canalizare

- Alimentare cu energie termică

Alimentarea cu caldură a imobilelor din Statiunea Olimp este realizată în general în sistem centralizat.

- Alimentare cu gaze naturale

Statiunea Olimp dispune de rețea de distribuție a gazelor naturale.

- Alimentarea cu energie electrică

Localitatea este alimentată din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național.

Liniile de medie tensiune ce deservește localitățile sunt de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

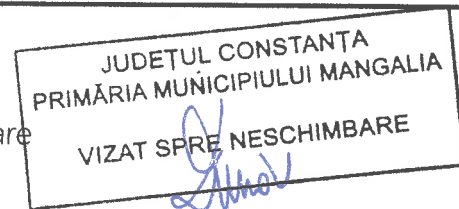
Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale localităților. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de betan destinați rețelelor de joasă tensiune.

Zona studiată în P.U.D. este în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune

- Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații a Staiunii Olimp se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul viitorului imobil nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.



CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

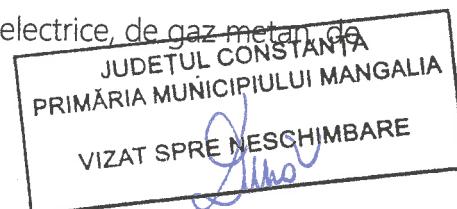
Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului imobil au fost:

-amplasamentul este situat în zona centrala.

-terenul este echipat la toate rețelele tehnico edilitare : rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații ;

-accesibilitate buna prin strada Trandafirilor



Oportunitatea investitiei

P.U.Z.- Ansamblu rezidential si servicii turistice -functiune: Alimentatie publica, cazare si agrement, aprobat prin HCL MANGALIA nr. 317/18.12.2019 reglementează suprafața de teren studiată ca apartinand subzonei IS1 – Zona rezidentiala

Prin planul urbanistic de detaliu se prevede " INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUD IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE 2S+P+6 E.DUPLEX ,DESTINATIA PARTIALA A PARTERULUI VA FII DESTINAT SERVICIILOR COMPLEMENTARE,ORGANIZAREA DE SANTIER SI IMPREJMUIRE" pe un teren de 3500 mp.Terenul studiat va alcatui un singur UTR. Terenul va fi reglementat cu functiunea de locuire colectiva cu parterul servicii complementare

4.2.Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiilor

Prin solutia de fata se propune construirea unei caldiri cu regim de inaltime 2S+P+6E duplex

4.3.Capacitatea, suprafata desfasurata

S.construita la sol:1750 mp

S.desfasurata :14 000 mp

4.4.Principii de compozitie

Din punct de vedere compozitional imobilul isi va pastra gabaritul zonei si va reprezenta un accent favorabil amplasat la alinierea propusa prin PUZ, unde in prezent sunt deja edificate o serie de constructii cu functiunea mixte, de locuire colectiva/individuala si servicii
FUNCTIUNI PROPUSE:

o Regimul de inaltime: 2S+P+6E IN REGIM DUPLEX

o SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA LA SOL = 1750 mp

Scara constructiei va respecta caracterul zonei.

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

4.5.Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente si mentinute

- in momentul de fata la limita terenului se afla abrobata o documentatie de urbanism, inasa lucrarile nu au fost incepute

4.6.Principii de interventie asupra constructiilor existente

-nu este cazul

4.7.Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice)

Solutia de circulatii propuse este astfel :accesele in cadrul lotului vor fi realizate din drumul local ce debuseaza in strada Trandafirilor

Stationarea autovehiculelor :

Autovehiculele se vor parca in incinta amplasamentului in subsolul imobilului . Numarul locurilor de parcare vor fi dimensionate conform normelor in vigoare Acestea vor fi asigurate in subsolurile imobilului nou propus.

Nerealizarea numarului minim de locuri de parcare pe parcela ce a generat P.U.D.-ul va atrage dupa sine realizarea diferententei de locuri de parcare pe terenuri adiacente a proprietarului.

4.8.Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Impactul investitiei asupra mediului se imparte în :

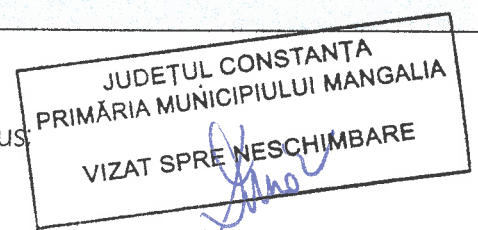
- Impact ce are loc în timpul realizării imobilului propus
- Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitată și va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot și vibratii. Aceste efecte sunt însă, temporare.În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisia de agenti poluanti, deși reduși trebuiesc estimati.

- Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente imobilului

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectata de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a



combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși ne semnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției imobilului

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

Faza de exploatare a imobilului

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional.

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la nivelul imobilului sunt :

- semnalizarea acustică;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel redus).

- Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

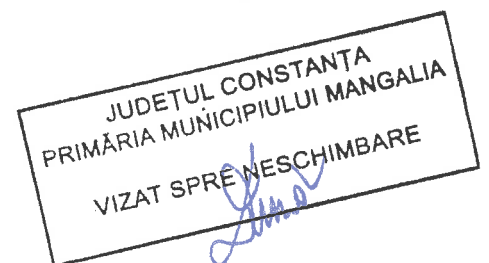
Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

- Poluarea solului

Faza de construcție imobilului

Definitiv la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive ;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului ;



- terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi redade detinatorilor in stare initiala.

Faza de exploatare a imobilului

- poluarea cu apă : ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;

- acumulări de zapadă : configurația terenului unde va fi amplasat imobilului poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta imobilului

- poluarea chimică : nu se vehiculeaza substante chimice ;

- poluarea radioactivă : nu se vehiculează materiale radioactive;

- poluarea biologică : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

• Deșeurile

Faza de constructie a imobilului

Infrastructura legata de aceasta investitie va implica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) e posibli sa rezulte din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metalice, foi de tabla, materiale de izolatie, fittinguri etc.).

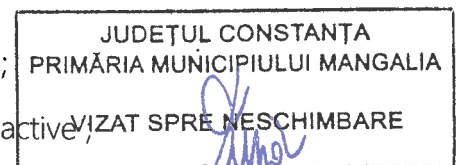
Alte deseuri care pot rezulta :

- deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al statiunii Olimp. Se va avea in vedere reducerea cantitatii de deseuri si re folosirea acolo unde este cazul, precum si reciclarea deseurilor.

Faza de exploatare a imobilului

Deseurile rezultate in timpul exploitarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al statiunii Olimp, in baza unui contract de prestari servicii. Prioritatile trebuie sa fie reducerea cantitatii de deseuri si re folosirea materialelor ; pentru deseurile ramase,



acestea vor fi sortate si evacuate prin serviciul de salubritate al statiunii Olimp catre platforme de depozitare a deseurilor, sau preferabil, catre platforme de reciclare.

- Afectarea biodiversitatii

Faza de constructie a imobilului

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia imobilului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

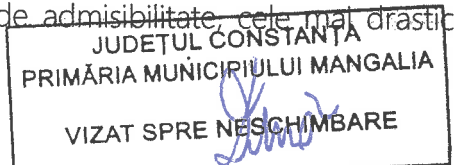
Impactul produs de lucrarile de realizare a asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a imobilului

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi din cadrul imobilului concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.

- Arii protejate

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, in proximitatea sitului nu se gasesc zone naturale protejate.



4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

-nu este cazul

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)

-nu este cazul

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Sistemul de spatii verzi aferent imobilului va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirii din incinta imobilului, cu rol de infrumusetare a zonei ; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori ;

4.13. Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

-nu este cazul



4.15. Regimul de construire

P.O.T. maxim propus= 50%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. maxim propus= 4 A.C.D. mp/teren.

R.H.max.: Înălțimea maximă admisibilă în planul fatadei nu va depăși 26.00 m ;

4.17. Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabilă

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă menajera a personalului angajat în activitățile de servicii;
- udatul spațiilor verzi;
- curățarea drumurilor de incinta.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție locală a stațiunii Olimp. Rețeaua de distribuție a apei potabile se dezvoltă pe toată trasa stradală a zonei studiate.

- Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare al stațiunii Olimp

- Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafață acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului . Astfel apele pluviale se folosesc pentru udarea spațiilor verzi, scurgându-se liber pe suprafața terenului și infiltrându-se în sol. Surplusul de ape meteorice vor fi preluate prin rigole și evacuate în rețeaua pluvială a orașului. Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a locuințelor și dotărilor din zona studiată.

Fiecare imobil o să fie dotat cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii. Se obține astfel confort și siguranță în exploatare, reducerea la minim a numărului de puncte de foc, și implicit a pericolului de incendiu și accidente. De asemenea se poate prepara și apă caldă de consum menajer. Centralele termice vor fi alimentate cu gaze naturale și vor fi echipate cu cazane cu randament peste 90 % și arzătoare cu funcționare automată, cu grad redus de poluare. Sistemele moderne asigură prepararea apei calde de consum menajer prin intermediul unor sisteme rapide și în cantitățile strict necesare. Reducerea temporară a încălzirii este preluată de inerția clădirii, nefiind necesar un spor de capacitate termică instalată.

- Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează zona. Pentru noii consumatori se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A sau L.E.S., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului. Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

-alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale ;

-postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește ;

-racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat ;

-puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

- Iluminatul public

Aleile pietonale vor fi delimitate cu stalpi de iluminat ce vor asigura siguranța în exploatare, și accesul facil în clădire. Curtea plantată va fi dotată cu corpuri de iluminat pitice

- Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde pe toate construcțiile ce necesită astfel de dotări.

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



4.18. Bilant teritorial propus

BILANT TERITORIAL PROPUS/EXISTENT	EXISTENT		CF. PUZ	PROPUS	
SUPRAFATA TEREN -	3500			3500	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL-IMOBIL	0			1750	50%
SUPRAFATA DESFASURATA FARA LOGII SI SUBSOL	0			14000	
P.O.T.	0%		50%	50%	
C.U.T.	0.000		4	4	
R.M.H.	0		2S/D+P+6E	2S+P+6E DUPLEX	
H.MAX IN PLANUL FATADEI	0		26	26	
SUPRAFATA BETONATA-CAROSABILA SI PIETONALA	0			875	25%
SPATII VERZI TOTAL	0	0%		1750	50%
SP.VERDE LA SOL	0	0%		875	25%
SP.VERDE IN SISTEM TERASA VERDE,FATADA VERDE ETC	0	0%		875	25%

CAPITOLUL V –CONCLUZII:

Obiectivul de imobil cu functiunea de locuire colectiva se inscrie in propunerile Planului Urbanistic Zonal aprobat, motivul pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fața a fost modul de amplasare a cladirii pe lot si modul de realizare a accesului.

Realizarea imobilului se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii. Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului. Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri

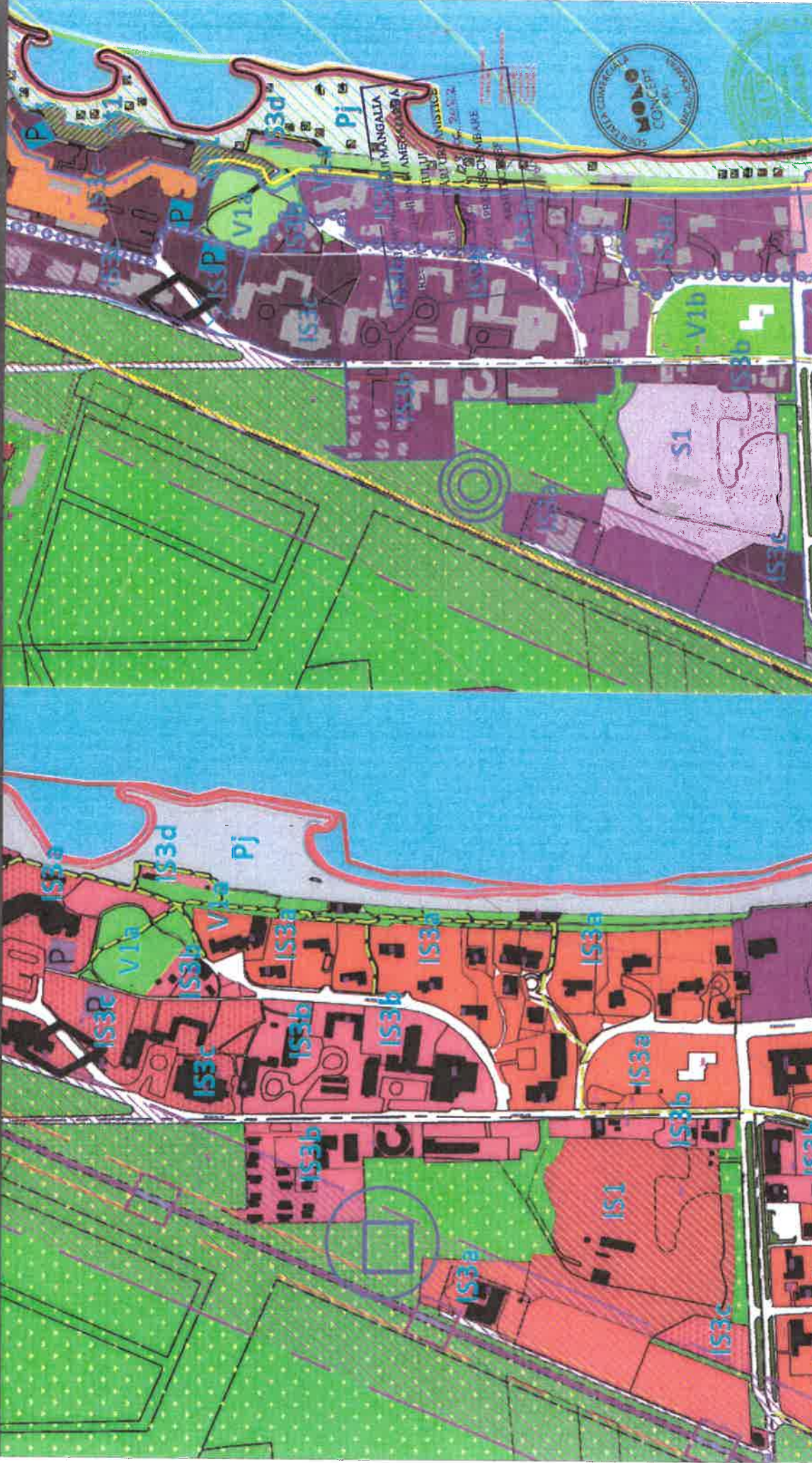
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrite conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUD.



INTOCMIT,

Arh.Urb.Alexandra Monoranu





SCHEMĂ DE CONCEPT
CONCEPT

REGISTRUL PROIECTELOR DE ARHITECTURĂ
S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.

REG. COM.: M/6502/2016; CUI: 36058851

SC. MONO CONCEPT S.R.L.
REG. COM.: M/6502/2016; CUI: 36058851

PROIECTANT: ARH. ALEX. MIRONANU
DESEINAT: ARH. TIBERIU A. A.

SCARA: 1 : 500
DATA: APRILIE 2022

TITLU PROIECT: INCADRARE PUD IN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI IMBIL DE LOCUINTE COLECTIVE 25+P+15+66 DUPLIX CU PATER OCCUPAT PARTIAL DE SERVICII COMPLEMENTARE

TITLU PLANSA: INCADRARE IN P.U.G.

PROIECT NR.: 127/2022
Faza: PLANSA
PLANSA NR.: 08.2

REPUBLICA ROMANIA
Județul Constanța
Municipiul Mangalia
Strada Trandafirilor nr. 19A
S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.

SCHEMĂ DE CONCEPT
CONCEPT

REGISTRUL PROIECTELOR DE ARHITECTURĂ
S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.

REG. COM.: M/6502/2016; CUI: 36058851

SC. MONO CONCEPT S.R.L.
REG. COM.: M/6502/2016; CUI: 36058851

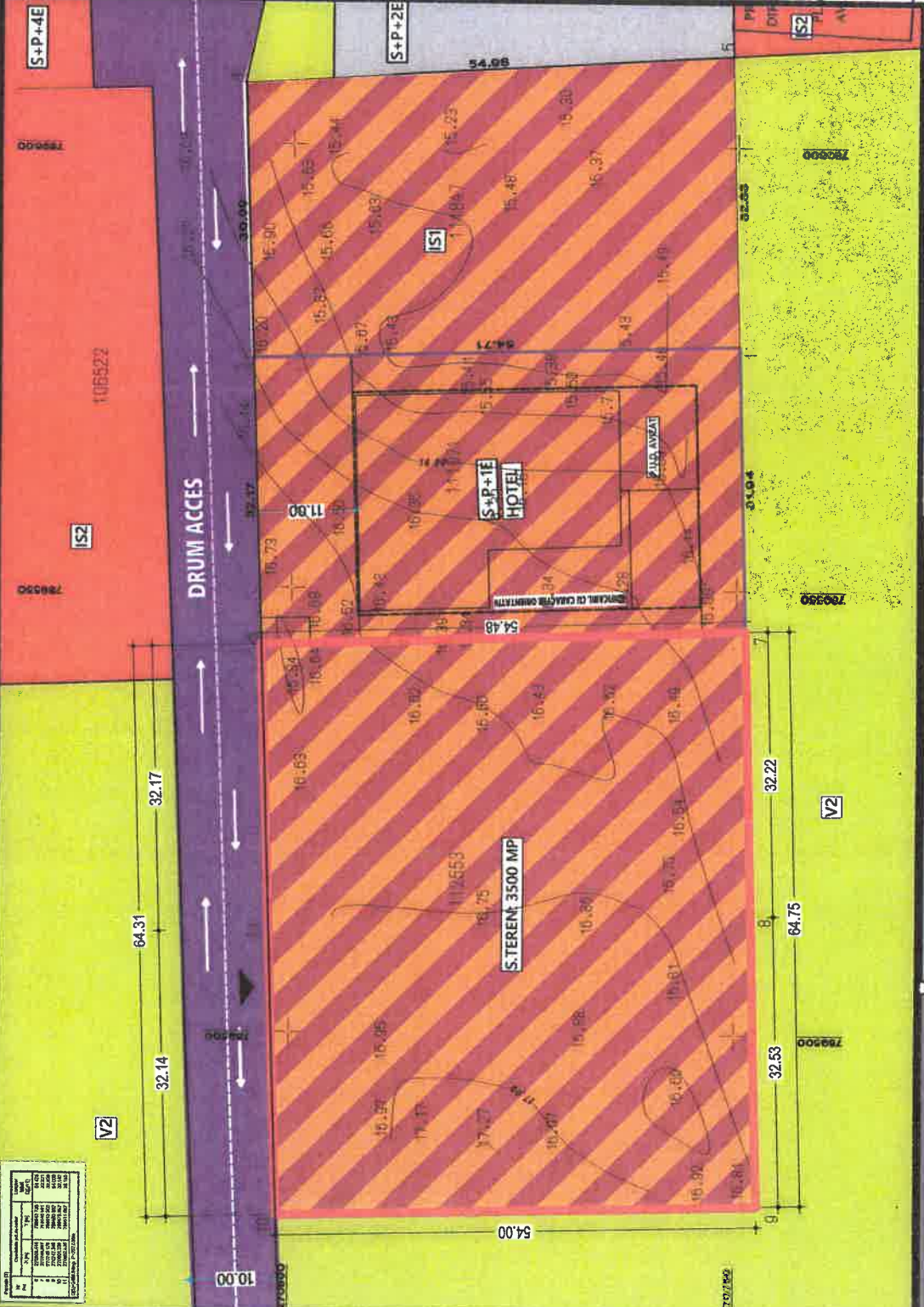
PROIECTANT: ARH. ALEX. MIRONANU
DESEINAT: ARH. TIBERIU A. A.

SCARA: 1 : 500
DATA: APRILIE 2022

TITLU PROIECT: INCADRARE PUD IN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI IMBIL DE LOCUINTE COLECTIVE 25+P+15+66 DUPLIX CU PATER OCCUPAT PARTIAL DE SERVICII COMPLEMENTARE

TITLU PLANSA: INCADRARE IN P.U.G.

PROIECT NR.: 127/2022
Faza: PLANSA
PLANSA NR.: 08.2



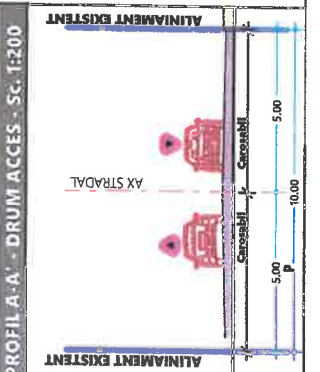
- LEGENDA**
- LIMITA ZONA ANALIZATA
 - LIMITA PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 - LIMITE PROPRIETATI
 - LIMITE DOCUMENTATII DE URBANISM
- RESTRICTII TEHNICE**
- ALINIAMENT
 - ALINIERE PROPUSA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA SERVICII TURISTICE - IS2
 - ZONA REZIDENTIALA- IS1
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATI**
- CIRCULATI CAROSABILE
 - SUPRAFETE BETONATE

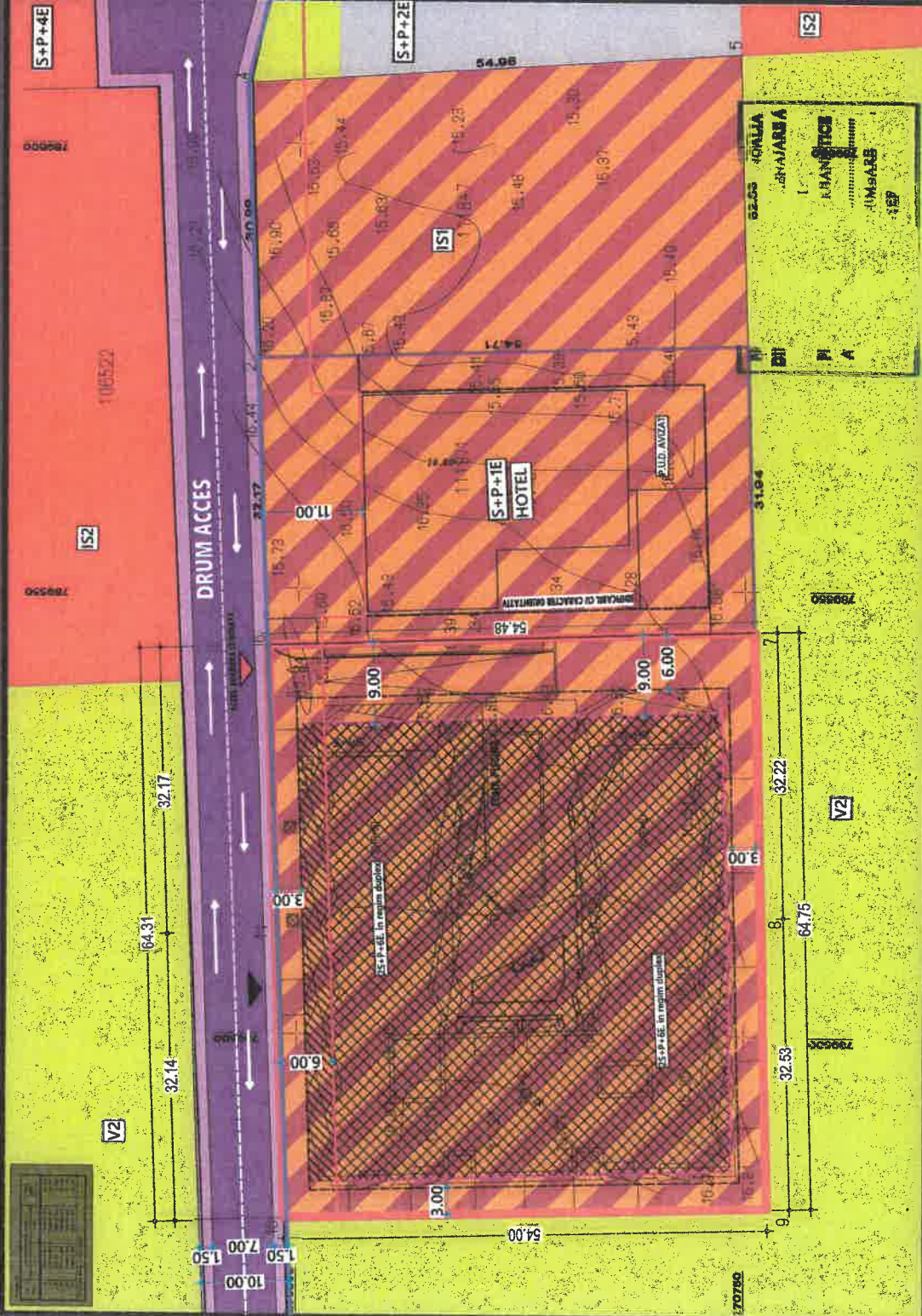


MĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
 DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
 TERITORIULUI
 ÎN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 Z. NR. 322/16.10.2008, Z.P.L.
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 ARHITECT ȘEF

BENEFICIAR: S.C. LA RESERVA NATURE AG S.R.L.		PROIECT NR. 1272682	
TITLU PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUD ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE 25+P+4E DUPLEX CU PARTER OCUPAT PARȚIAL DE SERVICII COMPLEMENTARE		FAZA P.U.D.	
SCARA: 1 : 500		PLAȘA NR. 01.1	
DATE: APRILIE 2022		PROIECTAT ARH. ALEXANDRA MONORANU	
DESEINAT ARH. TIBIA ANDRIDA ELINA		VANU ARH. ALEX	

SPECIFICATIE	NUME	SBM/TIN	CF. PUZ
SUPRAFATA TEREN	EXISTENT	3500	
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL - IMOBIL	EXISTENT	0	
SUPRAFATA DESFASURATA FARA LOGII SI SUFESOL	EXISTENT	0	
P.O.T.	0%	50%	
C.U.T.	0,000	0	
R.M.H.	0	25/D+P-6E	
H. MAX	0	2,6	
SUPRAFATA BETONATA - CAROSABILA SI PIETONALA	EXISTENT	0	
SPATII VERZI TOTAL	EXISTENT	0	0%
SP VERDE LA SOL	EXISTENT	0	0%
SP VERDE IN SISTEM TERESA VERDEFATADA	EXISTENT	0	0%





PRIMA REALIZATA
LIMITA ZONA ANEXATA
LIMITA PLAN URBANISTIC DETALIU
LIMITE PROPRIETARITATEI SI ARII MANGALIA
LIMITE DOCUMENTULUI DE URBANISM
LIMITE DOCUMENTULUI DE URBANISM
RESTRICTII TEHNICE
ALINAMENT ARBITRARI
ALINIERE PROPUSI
ACCES PIETONAL PROPUS
ACCES CAROSABIL PROPUS
EDIFICABIL MAXIM PROPUS
CONSOLE PROPUSE
PORTIC PROPUS PE ZONA PARTERULUI
AMPRENTA ORIENTATIVA PARTER

- LEGENDA**
LIMITE
[Symbol] LIMITA ZONA ANEXATA
[Symbol] LIMITA PLAN URBANISTIC DETALIU
[Symbol] LIMITE PROPRIETARITATEI SI ARII MANGALIA
[Symbol] LIMITE DOCUMENTULUI DE URBANISM
[Symbol] LIMITE DOCUMENTULUI DE URBANISM
RESTRICTII TEHNICE
[Symbol] ALINAMENT ARBITRARI
[Symbol] ALINIERE PROPUSI
[Symbol] ACCES PIETONAL PROPUS
[Symbol] ACCES CAROSABIL PROPUS
[Symbol] EDIFICABIL MAXIM PROPUS
[Symbol] CONSOLE PROPUSE
[Symbol] PORTIC PROPUS PE ZONA PARTERULUI
[Symbol] AMPRENTA ORIENTATIVA PARTER
ZONIFICARE FUNCTIONALA
[Symbol] ZONA SERVICII TURISTICE - IS2
[Symbol] ZONA REZIDENTIALA - IS1
[Symbol] SPATII VERZI AMENAJATE
CIRCULATI
[Symbol] CIRCULATI CAROSABILE
[Symbol] CIRCULATI PIETONALE
[Symbol] SUPRAFETE BETONATE

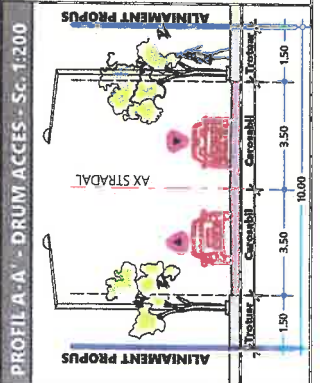
Se va pastea distanta de minim 2 metri intre foraul constructiilor ingradite apartinand
de proiectant si vecinii din apropiere.
Se poate isi in consola preta limita edificabilitii cu respectarea Codului Civil

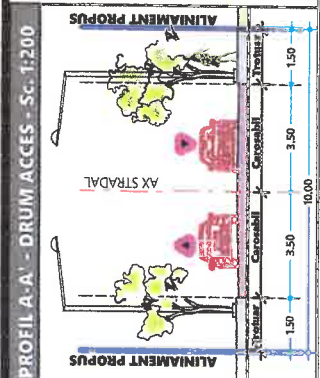
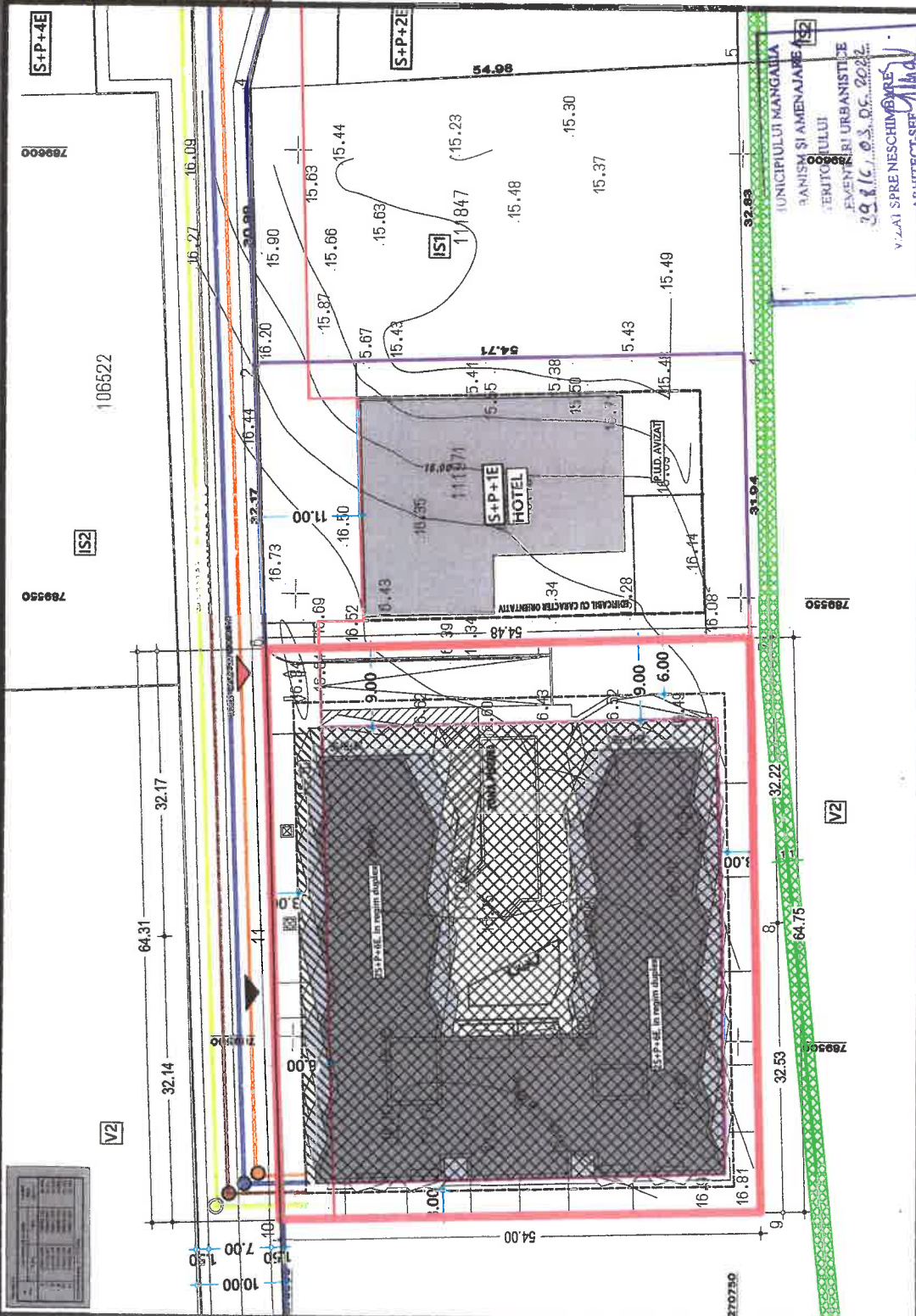
© CONCEPT PRESENTA ALINA SI TOATE ELEMENTELE SI INFRASTRUCTURA DE PROIECTARE SI MONITORIZARE A PROIECTULUI. S.C. MONO CONCEPT S.R.L. NU GARANTEAZĂ ACCURATEȚA, COMPLETITUDINEA SAU EXHAUSTIVITATEA INFORMAȚIILOR PREZENTATE ÎN PREZENTUL PROIECT. S.C. MONO CONCEPT S.R.L. NU GARANTEAZĂ ACCURATEȚA, COMPLETITUDINEA SAU EXHAUSTIVITATEA INFORMAȚIILOR PREZENTATE ÎN PREZENTUL PROIECT. S.C. MONO CONCEPT S.R.L. NU GARANTEAZĂ ACCURATEȚA, COMPLETITUDINEA SAU EXHAUSTIVITATEA INFORMAȚIILOR PREZENTATE ÎN PREZENTUL PROIECT.



BENEFICIAR: S.C. LA RESERVA NATURA TAG S.R.L.	
TITLU PROIECT: INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUI IN VEDEREA CONSTRUIRI UNUI MOBIL DE LOCUIȚE COLECTIVE 25+P+4E DUPLEX CU PARTER OCUPAT PARȚIAL DE SERVICII COMPLEMENTARE	PROIECT NR.: 127/2022
SCARA: 1 : 500	FAZA: P.U.D.
DATA: APRILIE 2022	PLANSĂ NR.: 02

SPESIFICATIE	NUME	PERCENTAJ	SCARA
CE. PUIZ			
EXISTENT	3500	100%	
PROPUSE	1750	50%	
BILANT TERITORIAL PROPUSE/EXISTENT			
SUPRAFATA TEREN	0	0%	14000
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL-IMOBIL	0	0%	
SUPRAFATA DEASURATA FARA LOGII SI SUBSOL	0	0%	
P.O.T.	0	0%	
C.U.T.	0	0%	
R.M.H.	0	0%	
H.MAX IN PLANUL FATADEI	0	0%	
SUPRAFATA BETONATA-CAROSABILA SI PIETONALA	0	0%	
SPATII VERZI TOTAL	0	0%	
SP.VERDE LA SOL	0	0%	
SP.VERDE IN SISTEM TERASA VERDE FATADA	0	0%	





BILANT TEREN		EXISTENT	CE. PUIZ	PROPIUS
SUPRAFATA TEREN	3300	0	1750	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL - IMOBIL	0	0	14000	50%
SUPRAFATA DESFASURATA FARA LOGII SI SUBSOL	0	0%	50%	50%
P.O.T.	0.000	4	4	25 P+P-6E DUPLEX
R.M.H.	0	26	26	26
PLAN MAX IN PLANUL FAZADEI	0	0	175	25%
SUPRAFATA BETONATA-CAROSABILA SI PIETONALA	0	0%	1750	50%
SPATII VERZI TOTAL	0	0%	875	25%
SP VERDE LA SOL	0	0%	375	25%
SP VERDE IN SISTEM TERASA VERDE FATADA	0	0%	375	25%

FOND CONSTRUIT		CONSTRUCITII PROPUSE
NUME	SCARIM	
ANUMALEXANDRA MONORANU		
ANUMALEX		
ANUMTIBIA ANUSIA ELIANA		

SPECIFICATIE	
NUME	SCARIM
ANUMALEXANDRA MONORANU	
ANUMALEX	
ANUMTIBIA ANUSIA ELIANA	

TITLU PLANSAU	
REGLEMENTARI URBANISTICE; ECHIPARE	TEHNICO-EDILITARA
FAZA	P.U.D.
PLANSA NR.	03

MONO CONCEPT
S.C. LA RESERVA MONORANU S.R.L.
REG. COM. J4/650/2016; CUI: 36056851

PROIECT NR. 10/2022
FAZA P.U.D.
PLANSA NR. 03

PROIECTANT: S.C. LA RESERVA MONORANU S.R.L.
ARHITECT: ANUSIA ELIANA

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA ANALIZATA
- LIMITA PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- LIMITE PROPRIETATI
- LIMITE DOCUMENTATII DE URBANISM

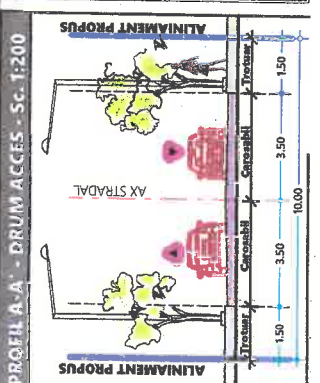
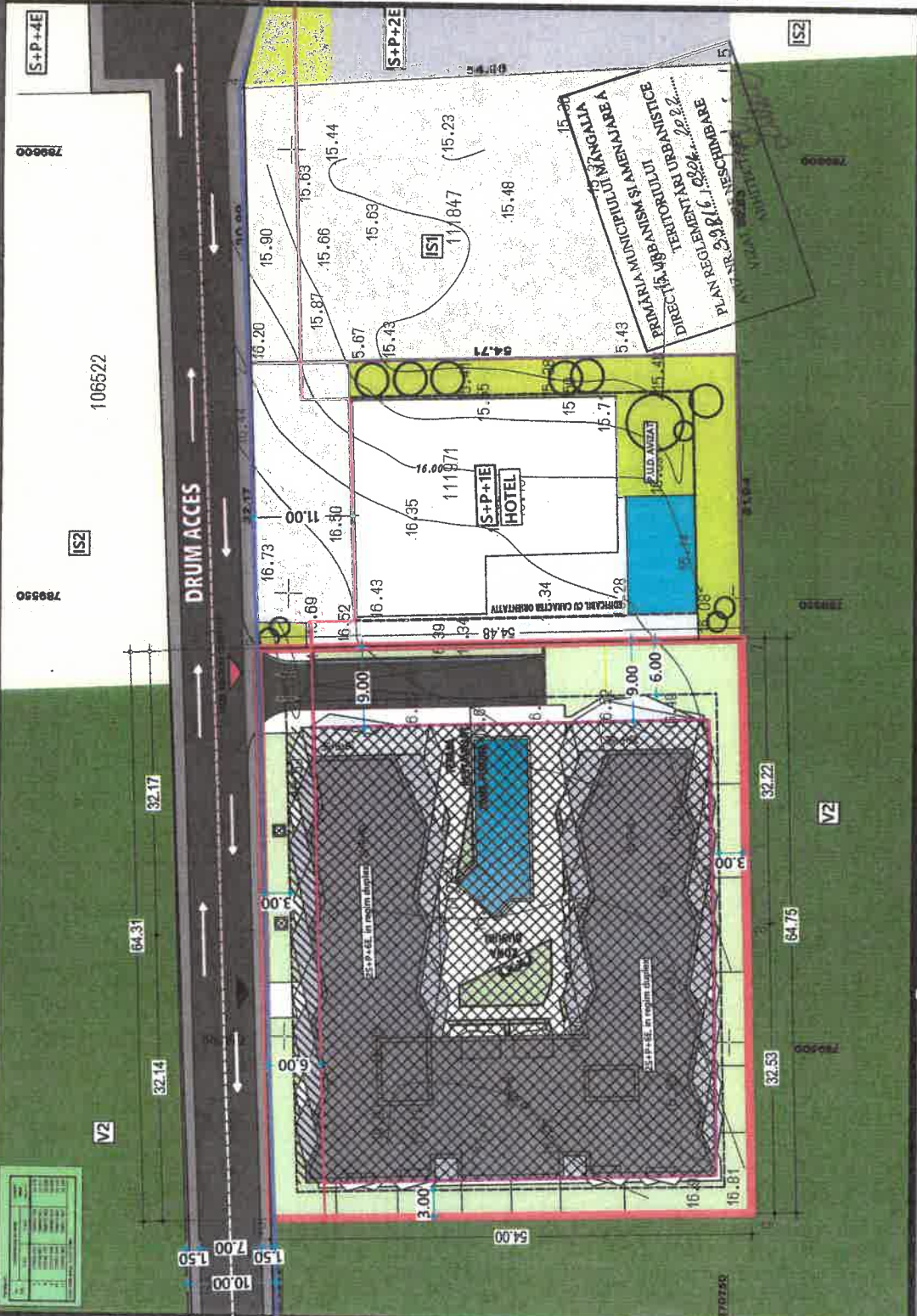
RESTRICTII TEHNICE

- ALINIAMENT
- ALINIERE PROPUSA
- ACCES PIETONAL PROPUS
- ACCES CAROSABIL PROPUS
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- CONSOLE PROPUSE
- PORTIC PROPUS PE ZONA PARTERULUI
- RETEA LES EXISTENTA 0.4KV

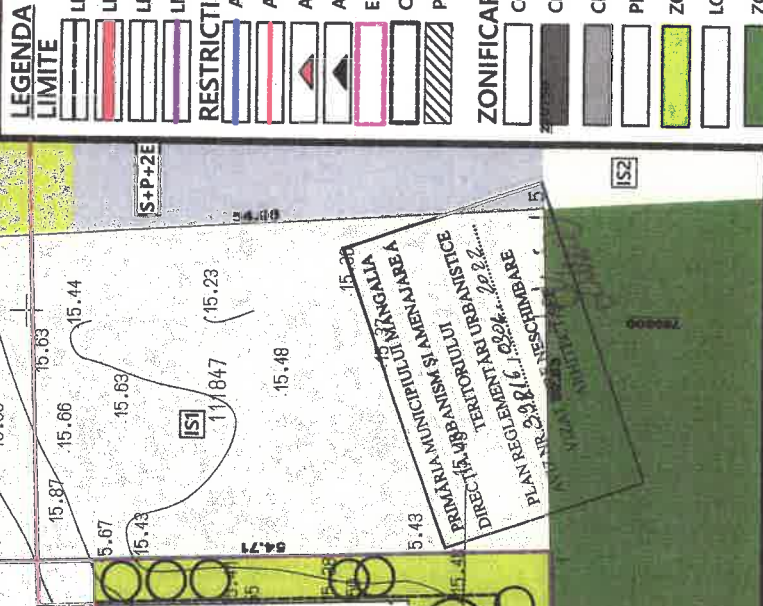
RETELE EDILITARE

- RETEA GAZE PROPUSA-170ML
- RETEA ALIMENTARE APA PROPUSA-170ML
- RETEA CANALIZARE PROPUSA-170ML
- RETEA DE ELECTRICITATE PROPUSA-170ML
- BRANSAMENT GAZE PROPUS
- BRANSAMENT ALIMENTARE APA PROPUS
- BRANSAMENT CANALIZARE PROPUS
- BRANSAMENT ELECTRICITATE PROPUS





BILANT TERITORIAL PROPUS/EXISTENT	EXISTENT	CF. PUZ	PROPOS
SUPRAFAȚA TEREN	5500		5300 100%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL-IMOBIL	0		1750 50%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ FĂRĂ LOGII ȘI SUBSOL	0		14000
P.O.T.	0%	50%	80%
C.U.T.	0,000	4	4
R.M.H.	0	25,0+P+4E	25-P-BE DUPLEX
H.MAX IN PLANUL FATADEI	0	26	26
SUPRAFAȚA BETONATĂ-CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ	0	0%	875 25%
SPATII VERZI TOTAL	0	0%	1750 50%
SP VERDE LA SOL	0	0%	875 25%
SP VERDE IN SISTEM TERȚEA VERDEFAȚATĂ	0	0%	875 25%



- LEGENDA**
- LIMITA ZONA ANALIZATA
 - LIMITA PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 - LIMITE PROPRIETATI
 - LIMITE DOCUMENTATII DE URBANISM
 - RESTRICTII TEHNICE
 - ALINIAMENT
 - ALINIERE PROPUSA
 - ACCES PIETONAL PROPUS
 - ACCES CAROSABIL PROPUS
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUS
 - CONSOLE PROPUSE
 - PORTIC PROPUS PE ZONA PARTERULUI
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - CONSTRUCTIE PROPUSA
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - PLATFORME BETONATE
 - ZONA SPATIILOR VERZI
 - LOTURI - TEREN LIBER DE CONSTRUCTII
 - ZONA SPATIILOR VERZI-PARBERI
 - ZONA PISCINA

BENEFICIAR:
S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.

TITLUL PROIECTULUI:
INTOCNIRE DOCUMENTATIE PUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE 25-P+BE DUPLEX CU PARTER OCUPAT PARTIAL DE SERVICII COMPLEMENTARE

SCARA:
1 : 500

DATA:
APRILIE 2022

PROIECTAT:
ARH. ALEXI ANU

DESEINAT:
ARH. TIBSA ANORA ELENA

PROIECT NR.:
127/2022

FAZA:
P.U.D.

PLANSA NR.:
05

MONO CONCEPT S.R.L.
Reg. Com.: J4/650/2016; CUI: 36056851;

NUME:
ARH. ALEXANDRA MONORANU

SEMINTUR:
[Signature]

NUME:
ARH. ALEXI ANU

SEMINTUR:
[Signature]

NUME:
ARH. TIBSA ANORA ELENA

SEMINTUR:
[Signature]

MONO CONCEPT S.R.L.
Reg. Com.: J4/650/2016; CUI: 36056851;

NUME:
ARH. ALEXANDRA MONORANU

SEMINTUR:
[Signature]

NUME:
ARH. ALEXI ANU

SEMINTUR:
[Signature]

NUME:
ARH. TIBSA ANORA ELENA

SEMINTUR:
[Signature]



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A
TERITORIULUI
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
AVIZ NR. 381/C / 2022
VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT-ȘEF
[Signature]



În conformitate cu prevederile art. 61, lit. b) din Legea nr. 350/2001 privind activitatea de proiectare arhitecturală și urbanistică, în baza planului urbanistic detaliu aprobat în cadrul ședinței de consiliu local nr. 12/2022 din data de 12.04.2022, se aprobă proiectul de amenajare a teritoriului urban și de construcție a imobilului de locuințe colective 35+P+SE+6 DUPLEX CU PARTER OCUPAT PARȚIAL DE SERVICII COMPLEMENTARE, în vederea realizării acestuia în conformitate cu prevederile art. 61, lit. b) din Legea nr. 350/2001.

BENEFICIAR:		S.C. LA RESERVA NATURA AG S.R.L.	
S.C. MONO CONCEPT S.R.L. Reg. Com.: 14/650/2016, CUI: 36056851			
SPECIFICATIE	NUME	SERIIUM	
SEF PROIECT	ARH. ALEXANDRA MONORANU		
PROIECTAT	ARH. ALEXU	IANU	
DESENAT	ARH. TIBERIU ANTONIA ELA		
SCARA:	1 : 500	DATA:	APRILIE 2022
TITLUL PROIECTULUI:		INTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUI IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE 35+P+SE+6 DUPLEX CU PARTER OCUPAT PARȚIAL DE SERVICII COMPLEMENTARE	
PROIECT NR.:		127/2022	
FAZA:		P.A.U.D.	
PLANSĂ NR.:		06	

