



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR.206

privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI REGLEMENTĂRI AFERENTE INVESTIȚIEI „CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX – APARTAMENTE DE VACANȚĂ, PISCINĂ, BAR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”

Adresă: Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str. Olimp, nr. 25 Lot 1 și Lot 2, Jud. Constanța

BENEFICIAR: FLEANCU PAULINA

Consiliul Local Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **14.09.2022**,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.322/07.09.2022 inițiat de către Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.64596/07.09.2022;
- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr.88618 din data de 25.11.2021, înaintată de Fleancu Paulina;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Mangalia nr.R88618 din data de 08.09.2022;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.65511/08.09.2022;
- Raportul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia;

În baza documentelor:

- Certificatul de urbanism nr.566 din 08.09.2021 emis în scopul: OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE putând fi folosit pentru Întocmire documentație tehnică „CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX – APARTAMENTE DE VACANȚĂ, PISCINĂ, BAR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER cu respectare reglementărilor urbanistice din documentația de urbanism P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr.217 din 25.09.2019”.
- Dispoziția nr.1297/28.07.2022 privind îndreptarea erorii materiale din conținutul Certificatului de urbanism nr.566 din 08.09.2021;
- Procesul verbal de recepție nr.3561/2021 din 18.10.2021 emis de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia;
- Studiul de circulație întocmit de ing. Iulian Rădulescu;
- Studiu geotehnic întocmit de S.C. Brick Construct S.R.L. – ing. Ioan Boți;
- Studiu de însorire întocmit de arh. Tuturman Laura Alexandra;
- Studiu de inserție volumetrică întocmit de arh. Tuturman Laura Alexandra;

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

- Avizul arhitectului șef nr.64593 din data de 07.09.2022;

Avizele și acordurile favorabile pentru utilitățile urbane și infrastructură:

- Avizul de amplasament nr.661/7665 din 24.09.2021 emis de S.C. RAJA S.A.;
- Avizul de amplasament favorabil nr.08854667 din 30.09.2021 emis de E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.;
- Avizul favorabil nr.1426 din 28.09.2021 emis de S.C. MEGA CONSTRUCT S.A.;
- Avizul condiționat nr.756 din 21.09.2021 emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;

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

- Avizul de salubritate nr.194 din 15.09.2021 emis de S.C. POLARIS M HOLDING S.R.L.;
- Avizul favorabil nr.7595 din 12.08.2022 emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ;
- Avizul favorabil nr.83495 din 28.03.2022 emis de SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII - U.M. 0362 București;
- Avizul favorabil nr.13672 din 21.04.2022 emis de SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE – U.M. 0500 București;
- Avizul condiționat nr.DT/7511 din 06.09.2022 emis de M.A.I – STATUL MAJOR AL APĂRĂRII;
- Avizul condiționat nr.692/Z din 22.06.2022 emis de DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA;
- Notificare nr.7973R din 13.04.2022 emisă de Ministerul Sănătății – DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CONSTANȚA;
- Avizul de principiu nr.305661 din 27.09.2021 emis de M.A.I. – INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE CONSTANȚA – SERVICIUL RUTIER;

- Avizul nr.224 din 19.08.2022 emis de MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI;

- Răspunsul nr.4863 din 08.06.2022 emis de MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR – GARDA FORESTIERĂ BUCUREȘTI;

- Acordul de mediu nr.13 din 07.09.2022 emis de AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI 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;

- H.G. 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 Anunțul nr.R88618/25.11.2021 și Raportul de informare și consultare a publicului nr.19676 din 21.03.2022;

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 O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, 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 situate în Municipiul Mangalia, stațiunea Olimp, str. Olimp, nr. 25, lot 1 și 2 în vederea realizării proiectului „CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX – APARTAMENTE DE VACANȚĂ, PISCINĂ, BAR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”, beneficiar: FLEANCU PAULINA, în conformitate cu Avizul Arhitectului – Șef nr.64593 din data de 07.09.2022, 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 doamnei Fleancu Paulina, direcțiilor și serviciilor 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 11 voturi ”pentru”, 0 voturi ”împotrivă” și 7 voturi ”abținere”, din nr. de 18 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri locali în funcție.

MANGALIA

DATA: 14.09.2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TOMA VASILE – DOREL**

**Contrasemnează
Secretar General Municipiu
Ciocănel Andreea**



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

Ca urmare a cererii adresate de FLEANCU PAULINA cu domiciliul/sediul în municipiul București, Str. Laboratorului, nr. 137, bl. S7, sc. 1, et. 1, ap. 9, Telefon/Fax 0742936845, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 88618 din 25.11.2021, 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. 64593 din 07.09.2022

pentru

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI REGLEMENTĂRI AFERENTE
INVESTIȚIEI – CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX – APARTAMENTE DE
VACANȚĂ, PISCINĂ, BAR, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

GENERAT DE IMOBILUL: situat în Mun. Mangalia, stațiunea Olimp, str. Olimp, nr. 25, lot 1 și lot 2, Jud. Constanța;

INIȚIATOR: FLEANCU PAULINA

PROIECTANT: Arh. Oana Mirela Șerbănescu;

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: Urb. Constantin D. Galeru

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN P.U.D.:

Zona studiată prin P.U.D. se află în intravilanul Municipiului Mangalia, având următoarele delimitări:

- La frontul de Vest – str. Olimp, tronson nesistematizat;
- La frontul de Est – parcelă aparținând U.A.T. Mangalia, teren liber de construcții;
- La frontul de Nord – LOT IE: 107476, proprietate privată liberă de construcții;
- La frontul de Nord - LOT IE: 111828, str. Olimp tronson nesistematizat;

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

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Mangalia nr. 217 din 25.09.2019 privind aprobarea documentației „Ansamblu rezidențial și servicii cazare, alimentație publică, agrement, str. Olimp, nr. 16, nr. 20 și nr. 25”.

Zona Z2 – zona mixtă cu funcțiuni turistice și locuințe de vacanță;

- **Regim de construire** – izolat
- **P.O.T.** max : 60%



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

- **C.U.T.** max : 4.0
- **Regim de înălțime** : (S+D) + P + P +1 – 10E (H.max = 37,00 mL)
- **Retragere minimă față de aliniament**: conform planului de reglementări ale R.L.U. aferent, vizat spre neschimbare, respectiv retrase de la aliniament cu minim 5 m.
- **Retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**: clădirile se vor amplasa retrase cu minim 5 m.

PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:

- **Retrageri față de limitele laterale și posterioare:**

Construcțiile vor fi amplasate pe parcela în regim punctual (izolat);

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

Art. 615 din Codul Civil “Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.”

Pentru construcțiile ce depășesc înălțimea de 3 m retragerea față de limitele laterale și posterioare va fi de minim 5 m.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie prin intermediul unei străzi private. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate. Se va asigura în mod obligatoriu accesul autospecialelor de stingere a incendiilor la cel puțin două fațade; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru accese, terasase, circulații.

Echiparea tehnico-edilitară:

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

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

o **Alimentarea cu apă** – conform aviz nr. 661/7665/24.09.2021 eliberat de SC RAJA SA, există rețea de apă potabilă pe strada Olimp, la cca. 500m – Dn 200mm Ol și Dn 500mm OL; Traseul și adâncimea rețelei este indicat orientativ, poziția exactă a acesteia urmând a se determina prin sondaje. Presiunea apei în zona este de 2 atm.

o **Canalizare menajera** - conform aviz nr. 661/7665/24.09.2021 eliberat de SC RAJA SA, există rețea de canalizare menajera în zona complexului hotelier Banat. Traseul și adâncimea rețelei este indicat orientativ, poziția exactă a acesteia urmând a se determina prin sondaje.



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

o **Alimentarea cu energie electrica** - conform avizului nr. 08854667/30.09.2021, eliberat de SC ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, funcțiunea propusa nu afectează rețelele electrice aflate în exploatare.

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.

Restul prevederilor menționate anterior regulamentului de urbanism rămân neschimbate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 566 din 08.09.2021, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,

Dună Cristian-Gabriel



Redactat,
Bratosin Andrei Cosmin

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

CAP. I- DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTULUI DE INVESTITII

- Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX – APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
- Amplasament: Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Olimp, Str. Olimp, nr. 25, lot 1 si lot 2
- Beneficiar: FLEANCU PAULINA
Mun. Bucuresti, str. Laboratorului, nr. 137, bloc S7, sc. 1, et. 1, ap. 9, tel. 0742936845
- Proiect numarul: 76/2021
- Proiectant: S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L.
Com. 23 August, str. Cezar Baltag, nr. 1, jud. Constanta,
tel: 0747 339 266
- Forma de detinere a terenului: Imobil – teren situat in intravilan, proprietate privata conform Actului notarial – Act de alipire cu incheiere de autentificare nr. 493/06.07.2021, emis de Notar Public Mitrea Dorina, intabulata conform incheierii nr. 23358/2021 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia.
- Forma de executie: va fi de 2 ani de la obtinerea Autorizatiei de Construire

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

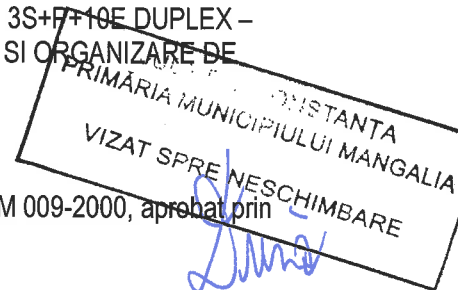
Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru amplasarea a trei imobile cu destinatia de "apartamente de vacanta" 3S+P+10E duplex, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Mangalia. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunilor propuse: piscina, bar, apartamente de vacanta, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare. Amplasamentul lucrarii este situat in Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Olimp, Str. Olimp, nr. 25, lot 1 si lot 2.

Imobil – teren situat in intravilan, proprietate privata conform Actului notarial – Act de alipire cu incheiere de autentificare nr. 493/06.07.2021, emis de Notar Public Mitrea Dorina, intabulata conform incheierii nr. 23358/2021 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 566 din 08.09.2021 eliberat de Primaria Municipiului Mangalia. La baza informarii documentatiei a stat "Ghidul privind metodologia de



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX –
APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER



elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

-PUZ si RLU “Ansamblu residential si servicii turistice – cazare, alimentatie publica, agrement” aprobat prin HCL nr. 217/25.09.2019 – Subzona Z2;

-documentatie topografica;

-studiu geotehnic.

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

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

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

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

-Codul Civil;

- RLU aferent PUG mun. Mangalia;

- RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 217/25.09.2019.

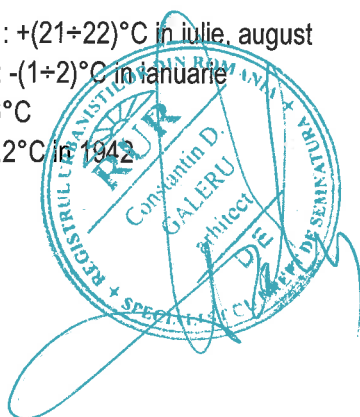
2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

La intocmirea acestei documentatii, s-au luat in considerare studiile urbanistice aprobate in zona care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informatiile cu caracter analitic. Parcela se situeaza in partea de N-V a statiunii, intr-o zona predominant formata din imobile cu destinatia de turism. Conform P.U.Z. “Ansamblu residential si servicii turistice – cazare, alimentatie publica, agrement” zona se afla in Z2, terenul facand parte din teritoriul intravilan al localitatii. Parcela nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala. Terenul studiat are o suprafata plana, neexistand astfel un potential de alunecare. Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din platforma Dobrogei de Sud, curpinsa intre Masivul Dobrogei Centrale, Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre si frontiera de stat cu Bulgaria. In conformitate cu Codul P100/2013, perioada de control $T_c = 0,7s$ iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20 g$. Din punct de vedere climatic, zona Olimp se caracterizeaza prin urmatoarele:

a) Temperatura aerului :

- media lunara maxima : $+(21+22)^\circ C$ in iulie, august
- media lunara minima : $-(1+2)^\circ C$ in ianuarie
- maxima absoluta: $+36^\circ C$
- minima absoluta : $-25.2^\circ C$ in 1942



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX –
APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER

JUDET
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Suprafata parcelei este de 9565.32mp si se afla in proprietatea numitilor Fleancu Paulina si
Fleancu Ion. Forma terenului este neregulata, frontul stradal fiind pe latura est si sud.

Terenul studiat se invecineaza:

- la front cu str. Olimp (E) - tronson nesistematizat
- in partea de est cu o parcela apartinand Consiliului Local Mangalia, teren liber de constructii.
- in partea de nord cu o parcela, proprietate privata - IE 107476, teren liber de constructii;
- in partea de sud cu strada Olimp, IE 111828, tronson nesistematizat;

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Actualmente parcela este libera de constructii si nesistematizata, cu aspect plan-orizontal, nefiind imprejmuita. Pe parcela exista arbori, care se vor pastra in proportie de 60%. POT existent=0, CUT existent=0.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent rezidentiala, cu cladiri de inaltime medie P+1E-P+4E avand un caracter semi-urban. Amplasamentul se afla la confluenta unei zone urbanizate in anii '80 cu o zona turistica aflata in proces de conversie in zone cu destinatie de servicii, comert si rezidentiala.

Trama stradala este una regulata cu strazi cu prospecte relativ mici (8-10m). Tipologic si morfologic, zona are un caracter eterogen, cu un grad relativ mic de ocupare al terenului.

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

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

3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

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

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

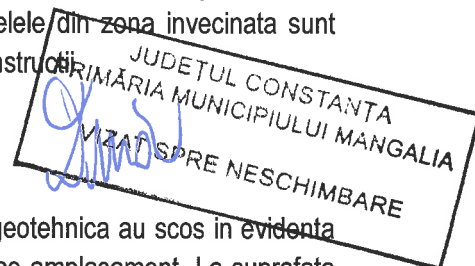


PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX –
APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 112447 UAT Mangalia, cu nr. cadastral 112447 si avand o suprafata masurata de 9565.00mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind in mare terenuri libere de constructii.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament. La suprafata terenului pana la adancimea de 2.80 m este un strat de sol vegetal (praf argilos, plastic tare, negricios, slab nisipos, cu resturi vegetale) si argila prafoasa, cu fragmente de calcar. De la adancimea de 2.80m s-a intalnit argila prafoasa galbuie, plastic vartoasa spre tare, macroporica. De la adancimea de 6.30m s-a intalnit argila rosiatica, plastic vartoasa. De la adancimea de 9.60m s-a intalnit calcar degradat cu intercatii argiloase rosiatice. Din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane. Din punct de vedere al rezistentei la sapare terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii. Pentru constructiile ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime 3S+P+10E duplex, se recomanda fundarea directa de tip radier general, cu o cota de fundare considerate la -9.00m.



3.7 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este in general plan neprezentand denivelari. In conformitate cu ridicarea topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza aproximativ la cota +50 m fata de nivelul Marii Negre (sistem altimetric 1975).

3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

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

3.9 PARAMETRII DE FUNDARE

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

Pentru stratul de la nivelul talpii de fundare care poate veni in contact cu aceasta, in functie de adancimea de fundare adoptata, presiunea conventionala de baza va fi $P_{conv}=300$ kPa.

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

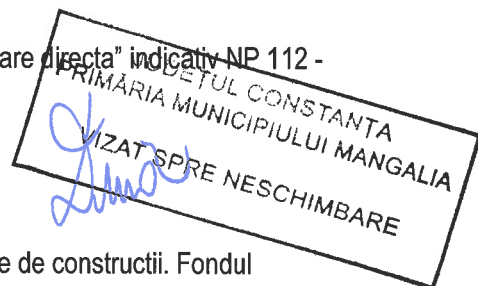


PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX –
APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER

seama de prescriptiile "Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directa" indicativ NP 112-04.

3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenurile adiacentei parcelei studiata prin PUD sunt terenuri libere de constructii. Fondul construit este unul eterogen fara o tipologie unitara, atat din punct de vedere al regimului de inaltime (P +1E-P+4E), cat si al gradului de ocupare al terenurilor. Cladirile din zona imediat invecinata sunt construite in anii 60-70. Gradul de conservare al cladirilor este unul destul de bun.



3.11 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitatile existente in zona sunt cele de: energie electrica, apa si canalizare, retea de telefonie, retea de televiziune si date. Necesarul de utilitati pentru functiunea propusa va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente. Actualmente terenul nu este bransat/racordat la nici una din utilitatile publice.

In zona amplasamentului situatia echiparii edilitare se prezinta (conform traseelor indicate in plansele avizului unic) dupa cum urmeaza:

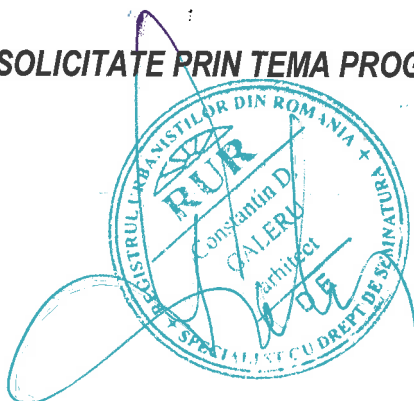
- o **Alimentarea cu apa** – conform aviz nr. 661/7665/24.09.2021 eliberat de SC RAJA SA, exista retea de apa potabila pe strada Olimp, la cca. 500m – Dn 200mm Ol si Dn 500mm OL; Traseul si adancimea retelei este indicat orientativ, pozitia exacta a acesteia urmand a se determina prin sondaje. Presiunea apei in zona este de 2atm.
- o **Canalizare menajera** - conform aviz nr. 661/7665/24.09.2021 eliberat de SC RAJA SA, exista retea de canalizare menajera in zona complexului hotelier Banat. Traseul si adancimea retelei este indicat orientativ, pozitia exacta a acesteia urmand a se determina prin sondaje.
- o **Alimentarea cu energie electrica** - conform avizului nr. 08854667/30.09.2021, eliberat de SC ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, functiunea propusa nu afecteaza retelele electrice aflate in exploatare.

3.12 PROBLEME DE MEDIU

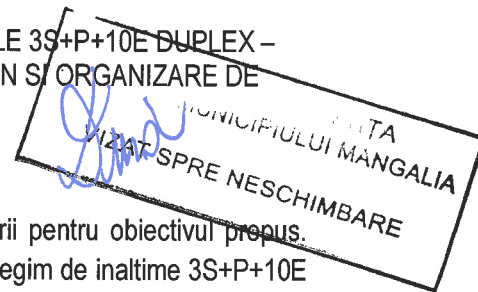
Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare, iar functiunea propusa nu ridica probleme de acest gen.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX –
APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER



Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea a trei imobile – apartamente de vacanta cu regim de inaltime 3S+P+10E duplex, piscina, bar si imprejmuire teren. Amenajarea terenului presupune accese auto si pietonale, platforma dalata pietonala si auto, locuri de parcare, terase si spatii verzi, zone cu piscine si baruri.

4.2 PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

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

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

- Cladiri sub 4 niveluri – suprafata minima 300mp, front minim la strada de 10m;
- Cladiri peste 4 niveluri - suprafata minima 500mp, front minim la strada de 12m.
- Regim de construire insiruit – front la strada de minim 8m
- Regim de construire cuplat – front la strada de minim 8-12m
- Regim de construire izolat – front la strada de minim 12m
- Parcela de colt – regimul de construire va fi dictat de frontul la strada

de rang superior

Amplasarea cladirilor fata de aliniment

Retragerea constructiilor fata de frontal strazii este de minim 5.00m.

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

Constructiile vor fi amplasate pe parcela in regim punctual (izolat).

In interiorul parcelei retragerea constructiilor fata de limita de proprietate:

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



Art. 615 din codul civil “Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.”

Anexele vor putea fi amplasate pe limita posterioara cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m de la cota terenului sistematizat;

- Nu se admit calcane spre vecini sau spre frontal strazii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: distantele între cladirile amplasate pe aceeasi parcela vor fi de minimum 5m.

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

Stationarea autovehiculelor, parcaje: parcarea autovehiculelor in spatiul public este interzisa, in afara zonelor special amenajate pentru aceasta. Necesarul locurilor de parcare se va face conform Regulamentului privind asigurarea privind asigurarea numarului minimum de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Mangalia, respectiv pentru: Constructii cu functiune turistica (Hoteluri, pensiuni, vile turistice, etc.):

Se va asigura 1 loc de pacare pentru constructii (cu functiunea de turism) ce asigura maximum 2 unitati de cazare;

Vila, pensiune turistica: se vor asigura cate 5 locuri de parcare la 10 unitati localitive (camere de cazare). Pentru personal se vor asigura suplimentar cate 1 loc de parcare la 10 unitati locative (camere de cazare).

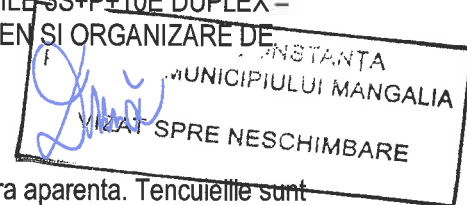
Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice; locurile amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor: Regimul minim de inaltime este de (S+D)+P-P+1E-3E, respectiv Hmaxim = 12m iar regimul maxim de inaltime este de (S+D)+P-P+1E-10E, respectiv Hmaxim = 37m.

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

Aspectul exterior al cladirilor: aspectul va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul general traditional al zonei si va tine seama de vecinatati. Panta acoperisului va fi de maxim 20°. Forma acoperisului va fi rezolvata in patru ape sau terase, iar lucramele sunt interzise. Invelitoarea acoperisului va fi realizata din materiale ceramice, durabile, recomandata fiind olanele, conforme cu imaginea localitatii, fiind de colectare a apelor pluviale, in special in variantele invelitorilor de olane. Se interzice folosirea azbocimentului, a membranelor bituminoase si a tablei de orice tip pentru





acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor. Zidurile pot fi realizate din piatra aparenta. Tencuielile sunt recomandate a fi realizate din var alb.

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

Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Procentul minim de plantare cu vegetatie medie sau inalta in interiorul parcelei va fi de 25%. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si gradina vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Procentul maxim de obturare a suprafetei curtii va fi de 10% (cu precadere terase si alei de acces).

Imprejmuiri: Gardurile la strada vor fi transparente, vor avea inatimea maxima de 2m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata; gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2.5m si vor fi opace, se admite separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor; spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 60%

Coreficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): 4.0

REGIM MAXIM DE INALTIME = (S+D)+P-P+1E-10E;

H max. PROPUS = 37M

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

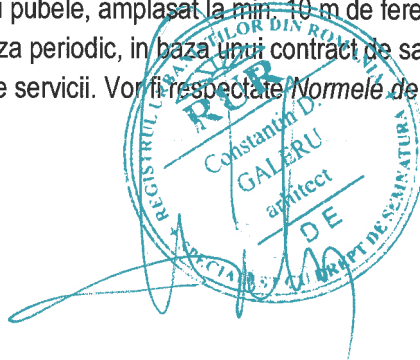
Relieful parcelei studiate este plat fara denivelari. Amplasarea constructiilor, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela.

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

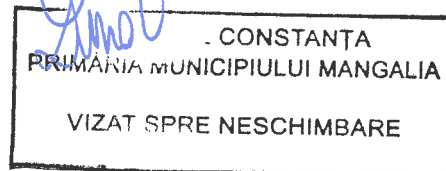
Parcela studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei și nu se află în zona protejată pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.5 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privește evacuarea deșeurilor menajere și a celor rezultate în urma depozitarii și evacuarea gunoierului menajer. Pentru depozitarea gunoierului menajer, se va realiza un spațiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestrele imobilelor. Evacuarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX –
APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER



populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

4.6 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al primăriei. Obiective de utilitate publică sunt drumurile și rețelele de utilități, ce vor deveni publice după realizare. Pe terenul studiat nu vor fi prevăzute obiective de utilitate publică.

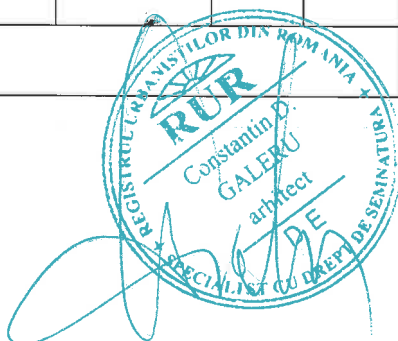
4.7 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Lucrările de sistematizare pe verticală necesare realizării obiectivului propus sunt în categoria celor obișnuite nefiind necesare intervenții speciale. Se propune sistematizarea suprafețelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice și spații verzi tratate peisagistic. Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului strădal. Se recomandă ca nivelul de calcare al imobilelor la cota parterului să fie cu cel puțin trei trepte (circa 45-50 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

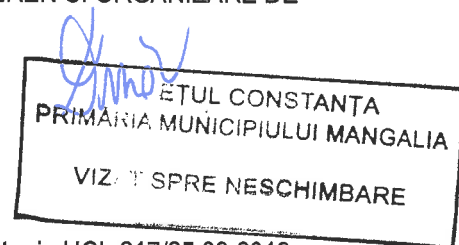
5. BILANT TERITORIAL

Zone funcționale	Existent				Aprobat prin PUZ			
	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfasurată (mp)	POT din total	CUT din total	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfasurată (mp)	POT din total	CUT din total
Locuințe/dotări/cazare	0.00	0.00	0.00	0.00	5739	38260	60	4
Cai de comunicație, parcuri	0.00	0.00	0.00	0.00	956.50	956.50	10	0.1
Spații verzi, de protecție	0.00	0.00	0.00	0.00	2869.50	2869.50	30	0.3
Total teren					9565.00		100	

Zone funcționale	Propus prin proiect							
	Suprafața construită (mp)	Suprafața desfasurată (mp)	POT din total	CUT din total				
Locuințe/dotări/cazare	3072.63	30316.04	32.12	3.17				
Cai de comunicație, parcuri	3538.58	3538.58	37.00	0.37				
Spații verzi, de protecție	2953.79	2953.79	30.88	0.3				
Total teren					9565.00		100	



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX –
APARTAMENTE DE VACANTA, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER



6. CONCLUZII

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUZ aprobat prin HCL 217/25.09.2019. Realizarea imobilelor si sitematizarea terenului contribuia la cresterea aspectului urbanistic al zonei si conduce la extinderea retelei stadale si a retelelor de utilitati. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei. Prezentul PUD are un caracter de reglementare locala ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al localitatii Mangalia. Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al localitatii Mangalia, beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 566/08.09.2021 emis de PMM.

Intocmit,
Arh. Oana Mirela SERBANESCU

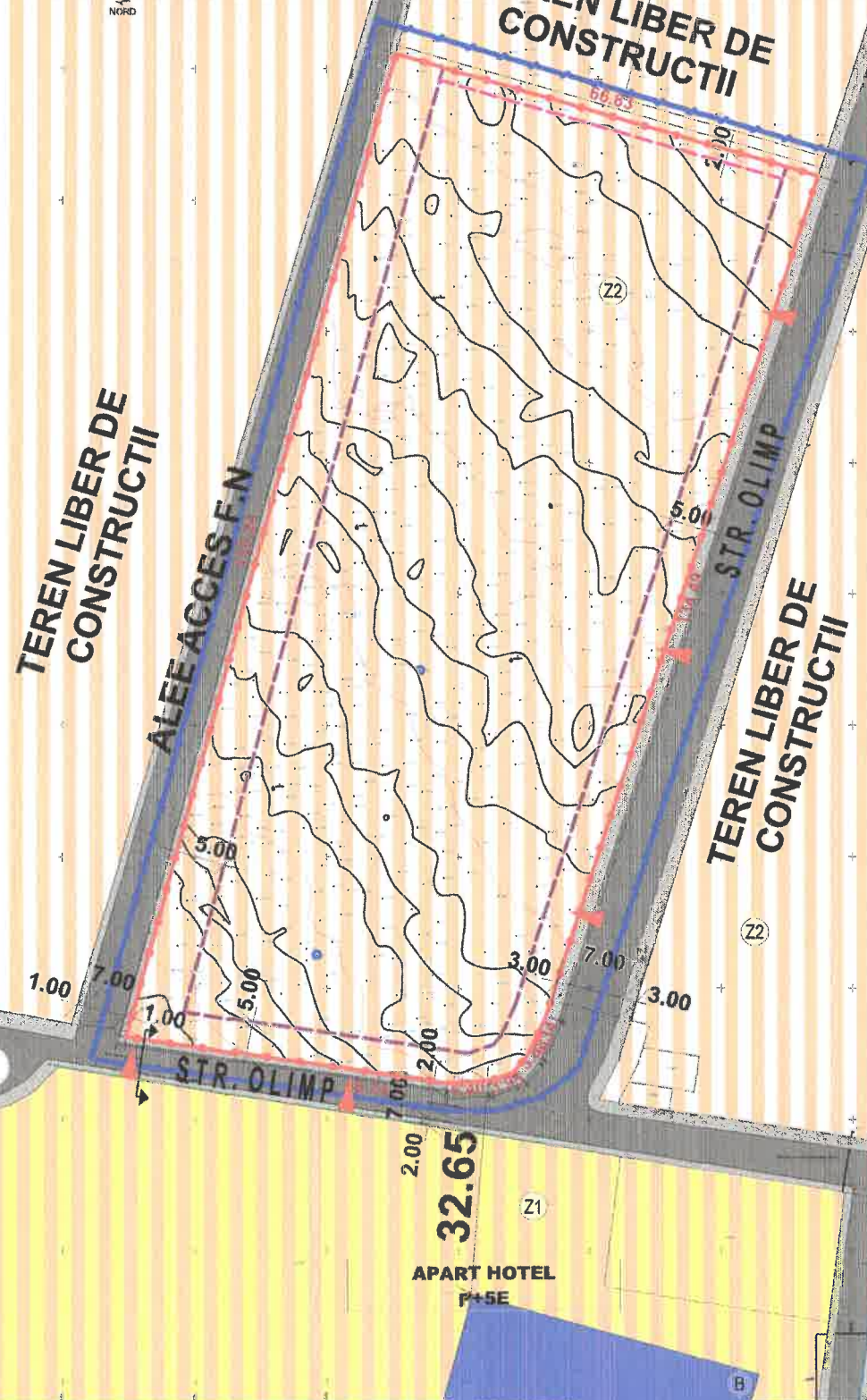


Arh. urb. Constantin GALERU



PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX - APARTAMENTE, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER, CU RESPECTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM Nr. 7 APROBATA PRIN HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 217 DIN 25.09.2019, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM Nr. 66 DIN 08.09.2021 SI A DISPOZITIEI NR. 1297 DIN 28.07.2022



Legenda

LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiată
- Limita de proprietate parcela studiată S= 9565.00mp
- Limite avizate OCPI

EXISTENT

LIMITE SI PARCELAR EXISTENT

- Aliniament stradal 5m
- Limita de constructibilitate/retrageri conform codului civil

ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulatiei carosabile
- Zona circulatiei pietonale

ZONA MIXTA

- Z2
POT minim = 40% (POT maxim 60%);
CUT minim = 3.8 (CUT maxim = 4.0);
Regim de inaltime maxim S-D+P+P+1E-10E (H max 37m)
- Z1
POT maxim 40%;
CUT maxim = 2.4;
Regim de inaltime maxim (S+D)+P+P+1-4E (H max 18m).

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Constructii destinate Aparthotel P+5E

STAREA CLADIRILOR

- B Stare buna - durabila

ACCES

- Accese existente

STARE TERITORIAL EXISTENT	mp	%	
TEREN STUDIAT	9565	100	S.teren = 9565 Omp POT max = 60% CUT max = 4.0
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0	
PLATFORME	0	0	
SPATIU VERDE	0	0	

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3561/2021
Data: 28.09.2021

Illoara Toader

Semnat digital de Stela Toader
Data: 2021.10.18 13:26:55
40707

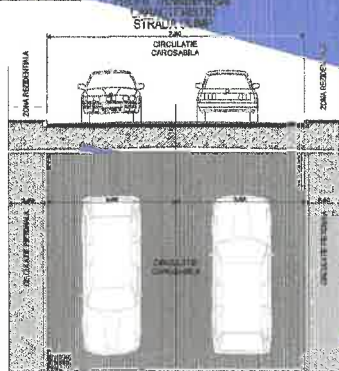


VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / ITIUL UNII / ALTA
PROIECTANT	ADRIAN POPESCU	Str. Oaza Balaz, nr.1 23 August, Jud. Constanta Tel: 0742.389.216 J1317735015 CIF: 44247907	Beneficiar:	FLEANGU ION SI FLEANGU PAULINA Adresa: Jud. Constanta, Muz. Mangalia Loc. Olimpia, Str. Olimpia Nr. 25 Lot 1 si Lot 2
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	Titu proiect:	Faza P.U.D.
Proiectat	Arh. Diana Mirala SERBANESCU		Titu planșă:	PLAN SITUATIE EXISTENTA
Desenat	Arh. Stoglar Iremil Izel			

Inventar coordonate limita proprietate I.E. 112447

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
S1	790083.969	272185.604	100.241
S2	790110.466	272282.279	66.834
S3	790174.669	272263.711	100.267
S4	790143.897	272168.283	34.224
S5	790133.393	272135.710	6.338
S6	790130.736	272129.956	3.832
S7	790128.313	272126.987	3.950
S8	790124.563	272125.746	6.402
S9	790118.166	272125.503	49.244
S10	790069.430	272132.560	55.000

S=9565.32mp P=426.332m



PLAN URBANISTIC de DETALIU

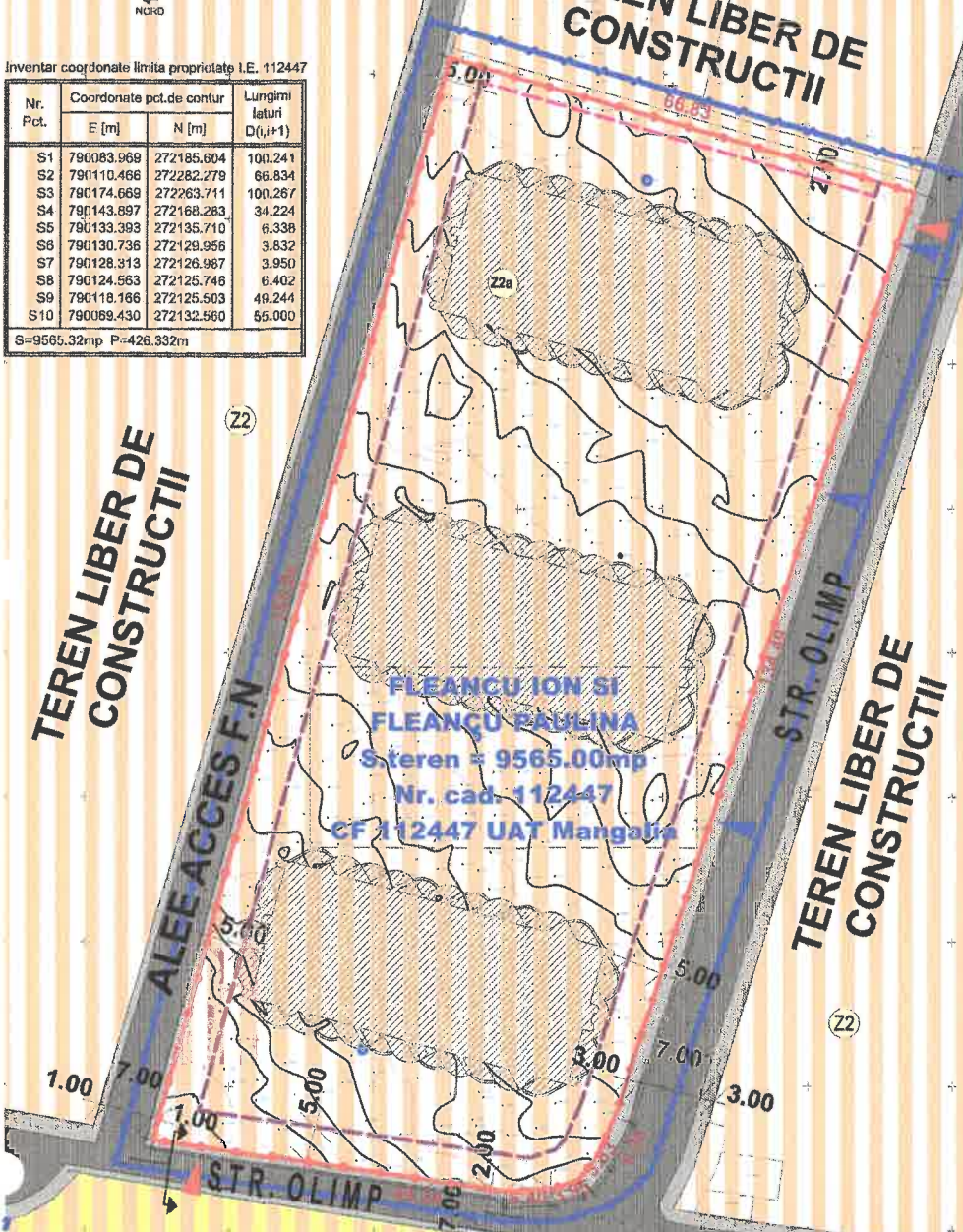
PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX - APARTAMENTE, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER, CU RESPECTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM Nr. 7, APROBATA PRIN HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 217 DIN 25.09.2019, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM Nr. 166 DIN 08.09.2021 SI A DISPOZITIEI NR. 1297 DIN 28.07.2022



Inventar coordonate limita proprietate I.E. 112447

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	E [m]	N [m]	
S1	790083.969	272185.604	100.241
S2	790110.466	272282.279	66.834
S3	790174.669	272263.711	100.267
S4	790143.897	272168.283	34.224
S5	790133.393	272135.710	6.338
S6	790130.736	272129.956	3.832
S7	790128.313	272126.987	3.950
S8	790124.563	272125.746	6.402
S9	790118.166	272125.503	49.244
S10	790089.430	272132.560	55.000

S=9565.32mp P=426.332m



Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona studiata
 - Limita de proprietate parcela studiata S= 9565.00mp
 - Limite avizate OCPI

- EXISTENT**
- ZONA DE TRANSPORTURI**
- Zona circulatii carosabile
 - Zona circulatii pietonale

- ZONA MIXTA**
- Z2
POT minim = 40% (POT maxim 60%);
CUT minim = 3.8 (CUT maxim = 4.0);
Regim de inaltime maxim S-D+P-P+1E-10E (H max 37m)
 - Z1
POT maxim 40%;
CUT maxim = 2.4;
Regim de inaltime maxim (S+D)+P-P+1-4E (H max 18m).

- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- Construcții destinate Aparthotel P+5E

- STAREA CLADIRILOR**
- Stare buna - durabila

REGLEMENTARI-PROPUSE

- LIMITE SI PARCELAR**
- Aliniament stradal 5m
 - Limita de constructibilitate/retrageri conform codului civil

- ZONA MIXTA - Z2a**
- IMOBILE-APARTAMENTE DE VACANTA 3S+P+10E-DUPLEX
POT minim = 40% (POT maxim 60%);
CUT minim = 3.8 (CUT maxim = 4.0);
Regim de inaltime maxim S-D+P-P+1E-10E (H max 37m)
 - Edificabil propus

- ACCESSE**
- Accese auto
 - Accese pietonale



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Printr-un document receptional este validat faptul ca procesul verbal de receptie nr. 3581/2021
Dosar 38557/2021

Ilcoara Toader
Sensul digital de firma Toader
Data: 2021.10.18 13:26:49



BILANT TERITORIAL EXISTENT

BILANT TERITORIAL	mp	%
TEREN STUDIAT	9565	100
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0
PLATFORME	0	0
SPATIU VERDE	0	0

S.teren = 9565.0mp
POT max = 60%
CUT max = 4.0

BILANT TERITORIAL PROPUSE

BILANT TERITORIAL APROBAT PRIN PUZ	mp	%
TEREN STUDIAT	9565	100
CONSTRUCTII PROPUSE	5739	60.00%
PLATFORME	856.50	10.00%
SPATIU VERDE	2869.50	30.00%

S.teren = 9565.0mp
POT propus = 60%
CUT max = 4.0

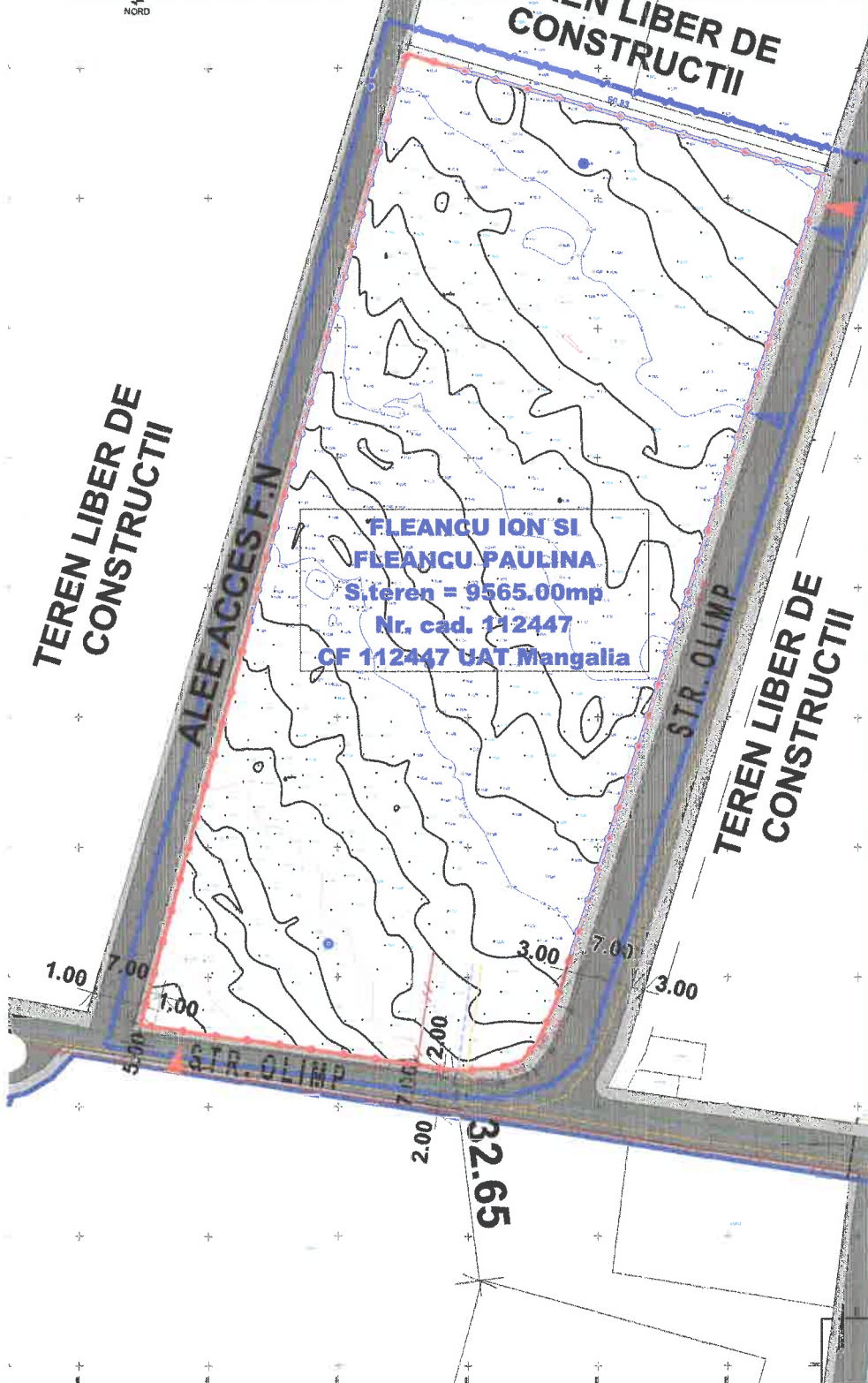
BILANT TERITORIAL PROPUSE PRIN PROIECT	mp	%
TEREN STUDIAT	9565	100
CONSTRUCTII PROPUSE	3072.63	32.12%
PLATFORME	3538.58	37.00%
SPATIU VERDE	2953.79	30.88%

POT propus = 32.12%
CUT propus = 3.17

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REPERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA I TITLURI/INSTA
PROIECTANT	St. Cezar Balau, nr. 1 23 August, Jrd. Constanta TEL: 0721.308.265 31317732015 - CF3441671		Beneficiar	FLEANCU ION SI FLEANCU PAULINA Dr. Nr. 85/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SC	Titu proiect:
Proiectat	Arh. Diana Mirela SERBANESCU			Titu planșă:
Desenat	Arh. Stigler Iameli Izel			REGLEMENTARI

PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX - APARTAMENTE, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER, CU RESPECTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM Nr. 7 APROBATA PRIN HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 217 DIN 25.09.2019, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM Nr. 1666 DIN 08.09.2021 SI A DISPOZITIEI NR. 1297 DIN 28.07.2022



Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona studiata
 - Limita de proprietate parcela studiata S= 9565.00mp
 - Limite avizate OCPI
- EXISTENT**
- ZONA DE TRANSPORTURI**
- Zona circulatii carosabile
 - Zona circulatii pietonale
- LIMITE SI PARCELAR EXISTENT**
- Aliniament stradal 5m
 - Limita de constructibilitate/retrageri conform codului civil
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- Retea de Telekom
 - Retea electrica
- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- Retea de apa
 - Retea de canalizare
 - Retea electrica
- ACCESSE**
- Accese auto
 - Accese pietonale

Inventar coordonate limita proprietate I.E. 112447

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
S1	790083.969	272185.604	100.241
S2	790110.466	272282.279	66.834
S3	790174.669	272263.711	100.267
S4	790143.897	272168.283	34.224
S5	790133.393	272135.710	6.338
S6	790130.736	272129.956	3.832
S7	790128.313	272126.987	3.950
S8	790124.563	272125.746	6.402
S9	790118.166	272125.503	49.244
S10	790069.430	272132.560	55.000

S=9565.32mp P=426.332m

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3561 /2021
Dosar 38857/2021

Illoara Toader
Sistem digital de Fișare Toader
Data: 2021.10.18 13:26:53



VERIFICATOR	NOME	SEMNIATURA	CERNTA	REPERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TITLU/INTEZATA
PROIECTANT	St. Cazar (detaliu), nr. 1 23 August, Av. Constanta TEL: 0747.338.266 J13/17732015 CF36879707		Beneficiar	FLEANCU ION SI FLEANCU PAULINA
SPICIFICATIE	NOME	SEMNIATURA	Sc.	Titlu proiect: [text]
Self proiect	Arh. Ursula Balas Constantin		1:500	Faza P.U.D
Proiectat	Arh. Dana Mihaela SERBANESCU			Titlu planșă:
Desenat	Arh. Siegiar Iarmal Izal			ECHIPARE EDILITARA

PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE - CONSTRUIRE 3 IMOBILE 3S+P+10E DUPLEX - APARTAMENTE, PISCINA, BAR, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER, CU RESPECTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM Nr. 7 APROBATA PRIN HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. 217 DIN 25.09.2019, CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM Nr. 166 DIN 08.09.2021 SI A DISPOZITIEI NR. 1297 DIN 28.07.2022



NORD

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

FLEANCU ION SI FLEANCU PAULINA
S.teren = 9565.00mp
Nr. cad. 112447
CF 112447 UAT Mangalia

ALEE ACCES F.N.

STR. OLIMP

STR. OLIMP

32.65

Legenda

LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate parcela studiata S= 9565.00mp
- Limite avizate OCPI

REGIM JURIDIC

- Terenuri apartinand domeniului public al Municipiului Mangalia
- Terenuri apartinand persoanelor fizice sau juridice

Proiect de Construcii si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document inregistrat este valabil pentru
de proceduri nr.111 din 14.01.2021
Cantat 300575023

Iliara Toader
Scrierea digitala de Birou
Tineri
Data: 2021.10.18 13:05:43
40307

UNGUREANU DANIEL GHEORGHE
Scrierea digitala de
UNGUREANU DANIEL
GHEORGHE
Data: 2021.10.08 16:04:26
403100

VERIFICATOR EXERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE COMPETENTA VERIFICAT	TITLU/INSA/DATA
PROIECTANT	ADRIAN OUSTOVSCHI	Sr. Cezar Galag, nr.1 23 August, Avd. Corcuzeni TEL: 0727.318.238 31317750015 - CIF 34849707	Beneficiar	FLEANCU ION SI FLEANCU PAULINA	Pr. nr. 23/2021
PROIECT	Arh. Oana Mihaela SERBANESCU		Titlu proiect:	PROIECT DE CONSTRUCII SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA	Sc. 1:500
DESENAT	Arh. Simga Iaroslava		Titlu plan sa:	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Data elaborare: 2021

