



*Consiliul Local al Municipiului Mangalia*

### **HOTĂRÂREA NR.207**

**privind aprobarea documentației de urbanism**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI REGLEMENTĂRI AFERENTE INVESTIȚIEI „CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E - HOTEL, SPAȚII COMERCIALE ȘI RESTAURANT, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”**

**Adresă: Mun. Mangalia, stațiunea Venus, str. Nicolae Iorga, nr. 17A, Jud. Constanța**

**BENEFICIAR: SONMEZ GIYASETTIN**

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

**Având în vedere:**

- Proiectul de hotărâre nr.321/06.09.2022 inițiat de către Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.64133/06.09.2022;
- Cererea în vederea inițierii proiectului de hotărâre, înregistrată sub nr.95182 din data de 22.12.2021 la sediul Primăriei Municipiului Mangalia;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Mangalia nr.R95182 din data de 06.09.2022;
- Raportul de specialitate al Arhitectului-Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.65472/08.09.2022;
- Raportul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia;

**În baza documentelor:**

- Certificatul de urbanism nr.459 emis în data de 05.08.2021 emis în scopul: OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE putând fi folosit pentru „ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ „CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL SPAȚII COMERCIALE ȘI RESTAURANT, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”;
- Dispoziția nr.1225 din data de 11.08.2021 privind îndreptarea erorii materiale din conținutul Certificatului de urbanism nr. 459 din 05.08.2021;
- Studiu Geotehnic întocmit de Ana Proiect Design S.R.L. – ing. Ana Ionescu.
- Studiul de Însorire întocmit de arh. Oana Șerbănescu.
- Studiu de circulație întocmit de ing. Rădulescu Iulian
- Procesul Verbal de recepție nr.3422/2021 din data 06.10.2021 de către O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia;

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

- Avizul arhitectului șef nr.64164 din 06.09.2022;

**Avizele și acordurile favorabile pentru utilitățile urbane și infrastructură:**

- Avizul de amplasament nr.311/2176 din 08.04.2022 emis de S.C. RAJA S.A.;
- Avizul de amplasament favorabil nr.08737008 din 08.09.2021 emis de E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.;
- Avizul condiționat nr.659 din 25.08.2021 emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
- Avizul favorabil nr.1317 din 10.09.2021 emis de S.C. MEGA CONSTRUCT S.A.;

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

- Notificare nr. IMA 14661R din 11.07.2022 emisă de MINISTERUL SĂNĂTĂȚII – DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ CONSTANȚA;
- Avizul condiționat nr. 765/Z din 11.07.2022 emis de DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA;
- Avizul nr. 225 din 05.09.2022 emis de MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIATULUI ȘI TURISMULUI;
- Avizul condiționat nr. DT-6380 din 08.07.2022 emis de M.A.I – STATUL MAJOR AL APĂRĂRII;
- Avizul de salubritate nr. 173 din 26.08.2021 emis de S.C. POLARIS M HOLDING S.R.L.;
- Avizul de principiu nr. 305176 din 06.09.2021 emis de M.A.I. – INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE – SERVICIUL RUTIER CONSTANȚA.
- Adresa nr. 1753 din 05.10.2021 emisă de AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI;
- Decizia etapei de încadrare nr. 503 din 05.10.2021, prin care se menționează ca nu necesită evaluare de mediu procedura de adoptare, emisă de AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI;

### **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 din data de 14.04.2022 și Raportul de informare și consultare a publicului nr.95182 din 13.07.2022;

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 situat în Municipiul Mangalia, stațiunea Venus, str. Nicolae Iorga, nr.17A, Jud.Constanța în vederea realizării proiectului „CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E - HOTEL, SPAȚII COMERCIALE ȘI RESTAURANT, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”, beneficiar: SONMEZ GIYASETTIN, în conformitate cu Avizul Arhitectului – Șef nr.64164 din data de 06.09.2022, 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 către Sonmez Giyasettin, 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 ”împotriva” 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 SONMEZ GIYASETTIN., cu domiciliul în Municipiul București, str. Plutașilor , nr. 13, sector 1, telefon: 0732376170 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 95182 din 22.12.2022, 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. 64164 din 06.09.2022

pentru  
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT  
INVESTIȚIEI „CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E- HOTEL, SPAȚII COMERCIALE ȘI  
RESTAURANT, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”

**GENERAT DE IMOBILUL:** situat în Mun. Mangalia, stațiunea Venus, str. Nicolae Iorga, nr. 17A, Jud. Constanța

**INIȚIATOR:** SONMEZ GIYASETTIN

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

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

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

- La frontul de Nord – parcelă aparținând Consiliului Local Mangalia, teren liber de construcții
- La frontul de Sud – str. Nicolae Iorga;
- La frontul de Est – S.C. Muzic Land S.R.L., teren liber de construcții;
- La frontul de Vest și Nord Vest – str. Viceamiral Grigore Marteș, IE: 110911;

**PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:**  
Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 „, Reactualizare P.U.G. și R.L.U., Municipiul Mangalia, județul Constanța”, subzona IS3C – subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim înalt:

**Regim de construire:** cuplat, Izolat

**Funcțiuni predominante:**  
-Hoteluri, pensiuni, agenții de turism



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

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

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

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

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

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- construcțiile și anexele aferente pensiunilor turistice se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5.00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- construcțiile noi se vor retrage de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

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

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe



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

ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri pe cel puțin una din laturi;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;;

**PREVEDERI P.U.D. PROPUSE:**

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

- Față de limita lateral din est – 3 m;
- Față de limita lateral nord-est – 2 m;
- Față de limita lateral nord-vest – 5 m;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

- Distanțele între clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor fi de minim 5 m;

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.



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

În conformitate cu reglementările propuse prin P.U.D. planșa nr. U03 accesul auto și pietonal se va realiza din str. Nicolae Iorga;

**ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:**

- Toate clădire vor fi racordate rețelele tehnico-edilitare publice;
- Noile brânșamente vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulații publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Alimentarea cu apă și curent va fi contorizată individual pe parcelă.

**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.

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. 459 din 05.08.2021, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

**ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,**

**Dună Cristian Gabriel**



**Redactat,**  
**Bratosin Andrei Cosmin**

**VOLUMUL 1**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**CAP. I- DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTULUI DE INVESTITII**

- **Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL, SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
- **Amplasament:** Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Venus, str. Nicolae Iorga, nr. 17A
- **Beneficiar:** SONMEZ GIYASETTIN  
Mun. Bucuresti, str. Plutasilor, nr. 13, tel. 0732376170
- **Proiect numarul:** 84/2021
- **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 Act notarial nr. 796 din 03.05.2018, emis de notar public Georgescu Lidia, intabulata conform Incheierii nr. 8713/2021 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 unui imobil cu destinatia de "hotel, spatii comerciale la parter si restaurant" cu regim de inaltime S+P+5E, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Mangalia. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunilor propuse: hotel, spatii comerciale, restaurant, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare. Amplasamentul lucrării este situat in Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Venus, str. Nicolae Iorga, nr. 17A.

Imobil – teren situat in intravilan, proprietate privata conform Act notarial nr. 796 din 03.05.2018, emis de notar public Georgescu Lidia, intabulata conform Incheierii nr. 8713/2021 la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 461 din 05.08.2021 eliberat de Primaria Municipiului Mangalia. La baza intocmirii documentatiei a stat "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu", indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000



JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Reactualizare PUG si RLU municipiul Mangalia, judetul Constanta, aprobat prin HCL nr. 160/25.07.2019 – Subzona IS3c – subzone institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt;
- 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;

## 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 centrala a statiunii Venus, intr-o zona predominant formata din imobile cu destinatia de turism. Conform P.U.G., terenul se afla in Subzona IS3c – subzone institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt, imobilul facand parte din teritoriul intravilan al localitatii. Parcela nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala. Terenul studiat are o suprafata plana, neexistand astfel un potential de alunecare. Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din platforma Dobrogei de Sud, curpinsa intre Masivul Dobrogei Centrale, Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre si frontiera de stat cu Bulgaria. In conformitate cu Codul P100/2013, perioada de control  $T_c = 0,7s$  iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare  $a_g = 0,20 g$ . Din punct de vedere climatic, zona Olimp se caracterizeaza prin urmatoarele:

a) Temperatura aerului :

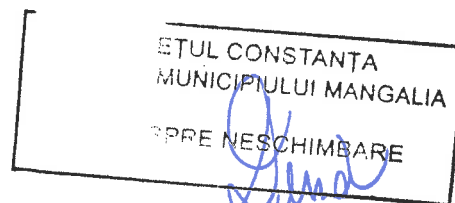
- o media lunara maxima :  $+(21+22)^\circ C$  in iulie, august
- o media lunara minima :  $-(1+2)^\circ C$  in ianuarie
- o maxima absoluta:  $+36^\circ C$
- o minima absoluta :  $-25.2^\circ C$  in 1942

b) Precipitatii :

- o media lunara maxima :  $70 \div 80$  mm in iulie
- o media anuala :  $300 \div 400$  mm
- o cantitatea maxima in 24 h : 100 mm



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL, SPATII  
COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



c) Vantul :

- o directii predominante : N-NE

d) Adancimea maximă de inghet : 0,90 m conform STAS 6054-77

Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de construibilitate stabiliti prin

Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 160/25.07.2019 pentru zona studiata – Subzona IS3c cu regim maxim de inaltime P+9E si peste, POT maxim=60%, CUT = 4.8.

### Localități vecine

23 August – E87 (4.00 km)

Neptun – E87 (8.40 km)

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

Paralel cu intocmirea acestei documentatii s-au solicitat avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane/subterane.

Avand in vedere destinatia si caracterul zonei (predominant rezidentiala) in expansiune si transformarea intr-o zona comerciala si de leisure, consideram oportuna functiunea propusa prin prezenta documentatie de urbanism in faza PUD.

## 3. SITUATIE EXISTENTA

### 3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Parcela se afla pe strada Nicolae Iorga, nr. 17A. Accesul pe parcela se realizeaza frontal de pe strada sus amintita, pe partea sud a parcelei. Strada se desfasoara pe directia N-S de la str. Gheorghe Tutuianu si strada Circului. Tronsoanele de strada (adiacente parcelei supusa studiului urbanistic, se afla in proprietatea municipiului Mangalia si sunt sistematizate).

In prezent str. Nicolae Iorga are o latime de cca 9.00m asigurand circulatia auto pe doua sensuri, ambele in acelasi sens, avand material adecvat pentru circulatie.

### 3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata parcelei este de 743.00mp si se afla in proprietatea numitului Sonmez Giyasettin. Forma terenului este neregulata, frontul stradal fiind pe laturile nord, nord-vest si sud.

Terenul studiat se invecineaza:

- la front cu str. Nicolae Iorga (S) si teren sistematizat





### **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 3.00 m este un strat de umplutura pamant argilos cenusiu cu fragmente de piatra. De la adancimea de 5.00m s-au intalnit blocuri de calcar in masa argiloasa. De la adancimea de 6.50m s-a intalnit argila galbuie – verzuie cu concretiuni calcaroase plastic vartoasa. Din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane. Din punct de vedere al rezistentei la sapare terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii. Pentru constructia ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime S+P+5E, se recomanda fundarea directa de tip radier general, cu o cota de fundare considerate la -2.00m.

### **3.7 ACCIDENTE DE TEREN**

Terenul este in general plan ne reprezentand denivelari. In conformitate cu ridicarea topografica a zonei se poate observa ca terenul se situeaza aproximativ la cota +20 m fata de nivelul Marii Negre (sistem altimetric 1975).

### **3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE**

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

### **3.9 PARAMETRII DE FUNDARE**

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

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

In conformitate cu STAS 3300/2-85, pentru constructii obisnuite, nesensibile la tasari diferite si terenuri bune de fundare, se pot folosi presiunile conventionale si in faza de dimensionare a fundatiilor, situatie in care se incadreaza si cazul analizat. La proiectarea infrastructurii se va tine seama de prescriptiile "Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directa" indicativ NP 112 - 04.

### **3.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Terenul adiacentei parcelei studiate 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



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL, SPATII  
COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

+1E-P+6E), 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.

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

### 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 retelor 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 Nicolae Iorga, la cca. 500m – Dn 200mm OI 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. 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. 08737008/08.09.2021, 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

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unui imobil – hotel, spatii comerciale, restaurant, cu regim de inaltime S+P+5E, imprejmuire teren si organizare de santier. Amenajarea terenului presupune accese auto si pietonale, platforma dalata pietonala si auto, locuri de parcare, terase si spatii verzi.



#### 4.2 PRINCIPII DE COMPOZITIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

##### Utilizari admise:

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

##### Utilizari admise cu conditionari:

- se permite construirea unor obiective izolate de servicii turistice cu condiția asigurării condițiilor de accesibilitate rutieră, pietonale, a transportului în comun și a mijloacelor alternative de transport;
- se admite realizarea de obiectivelor de servicii de tip turistic în zonele de risc natural, în proximitatea elementelor de patrimoniu natural sau construit și a obiectivelor ce presupun zone de protecție, cu condiția realizării conform prezentului Regulamentului Local de Urbanism a unui studiu geotehnic și obținerea tuturor avizelor valabile conform legislației în vigoare;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm;
- sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

##### Utilizari interzise:

- locuire individuală și colectivă;
  - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
  - construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - stații de betoane;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
  - spălătorii chimice;

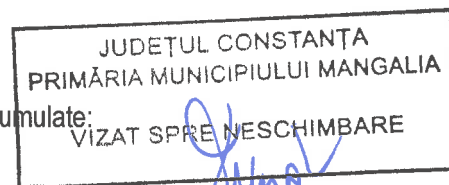


PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL, SPATII  
COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Caracteristici ale parcelelor:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:  
Înșiruit – 150 mp - front 8 m  
Cuplat – 200 mp - front 10 m  
Izolată - 200 mp - front 12 m  
Parcelă de colț - reducere cu 50 mp - reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă.



**Amplasarea cladirilor fata de aliniment**

Retragerea constructiilor fata de frontal strazilor Nicolae Iorga si strada Viceamiral Grigore Martes este de minim 5.00m. Etajele superioare pot avea console cu conditia ca proiectia acestora la sol sa depaseasca 3m de la cota terenului amenajat.

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

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

In interiorul parcelei retragerea constructiilor la parter fata de limita de proprietate:

- retragere 3m fata de limita laterala din est;
- retragere 2m fata de limita laterala din nord-est;
- retragere 5m fata de limita laterala din nord-vest;

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 intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela vor fi de minimum 5m.

**Circulatii si accese - carosabile si pietonale:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).

- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

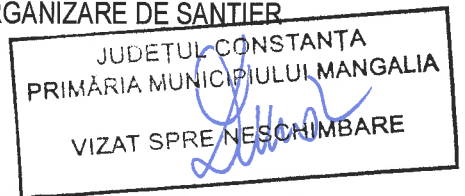
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL, SPATII  
COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



**Stationarea autovehiculelor, parcaje:**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Pentru operatiuni necesitand mai mult de 40 locuri de stationare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

Construcții de cultura, Biblioteci, Cluburi, Săli de reuniune, Cazinouri, Case de cultura, Centre și complexe cultural, Cinematografe, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși, Săli polivalente, Circ:

-un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de turism Hotel \*-\*\*\*\*\*, Hotel-apartament \*-\*\*\*\*\*, Motel \*-\*\*, Vile \*\*-\*\*\*\*\*, Bungalouri \*-\*\*\*, Cabane categoria \*-\*\*\*, Campinguri \*-\*\*\*\*, Sate de vacanta \*\*-\*\*\*:

-1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

-Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Hotel de 5/ 4/ 3/ 2 stele:Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 20%/ 20% din numărul camerelor

Hoteli - apartament de 4/ 4/ 3/ 2 stele:Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/ 40%/ 40%/ 30% din numărul camerelor

Moteluri de 3/ 2 /1 stele: Parcaj auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 100% din numărul camerelor

Hosteluri:Parcare pentru biciclete

Cabane turistice: Parcaj la unitățile cu acces auto

Structură primire turistică: nr. minim locuri de parcare

Vilele/ Bungalourile: Parcare auto pentru minim 30% din numărul locurilor de cazare

Pensiuni turistice și agroturistice: Parcare proprie

Pentru construcțiile de turism se aplică norma de parcare care prevede un număr mai mare de locuri de parcare.

**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 clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL, SPATII  
COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA

VIZAT SPRE NESCIMBARE

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă;
- sunt admise soluții de tip țiglă metalică cu condiția păstrării culorilor menționate în prezentul articol;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se vor utiliza materiale specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

**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): 4.8**

**REGIM MAXIM DE INALTIME = P+9E si peste;**



#### **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 studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei si nu se afla in zona protejata pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

#### **4.5 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

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

#### **4.6 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

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

#### **4.7 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic. Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al



PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E – HOTEL, SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

imobilelor la cota parterului sa fie cu cel putin trei trepte (circa 45-55 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

## 5. BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent				Aprobat prin PUG			
	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total
Cazare/servicii/AP	0.00	0.00	0.00	0.00	445.80	3566.40	60	4.80
Cai de comunicatie, parcar	0.00	0.00	0.00	0.00	148.60	148.60	20	0.2
Spatii verzi, de protectie	0.00	0.00	0.00	0.00	148.60	148.60	20	0.2
Total teren					743.00		100	
Zone functionale	Propus prin proiect:							
	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	POT din total	CUT din total				
Cazare/servicii/AP	370	3018.61	49.79	4.06				
Cai de comunicatie, parcar	187.15	187.15	25.20	0.25				
Spatii verzi, de protectie	185.85	185.85	25.01	0.25				
Total teren					743.00		100	

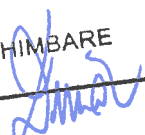
## 6. CONCLUZII

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUG aprobat prin HCL 160/25.07.2019. Realizarea imobilelor si sistematizarea terenului contribuia la cresterea aspectului urbanistic al zonei si conduce la extinderea retelei stradale 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 explicita 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. 461/05.08.2021 emis de PMM.



**PLAN URBANISTIC de DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE**  
**TEREN**

JUDETUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Intocmit,  
Arh. Oana Mirela **SERBĂNESCU**

INSPECTOR  
DIN ROMANIA  
7937  
Oana Mirela  
ȘERBĂNESCU  
Arhitect cu drept de semnătură



Arh. urb. Constantin **GALERU**





# PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



## Legenda

### LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiată
- Limita de proprietate parcela studiată S=743.00mp
- Limite avizate OCPI

### EXISTENT

#### LIMITE SI PARCELAR EXISTENT

- Aliniament stradal 5m
- Limita de constructibilitate/retrageri 3m

#### ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulatii carosabile
- Zona circulatii pietonale

#### UTR 19- Zona agrement Venus

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

#### UTR 24- Zona agrement Venus

- IS3a- subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E
- A2 - zona de agrement Indicatori: POT= 50% (pt extindere POT=80%); CUT= 0.5 (pentru extinderi 0.8); Regim de inaltime P+terasa circulabila

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Constructii invecinate

#### STAREA CLADIRILOR

- B Stare buna - durabila

#### ACCESSE

- Accese existente

SCANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%	
TEREN STUDIAT	743	100	S.teren = 743.00mp POT max = 60% CUT max = 4.80
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0	
PLATFORME	0	0	
SPATIU VERDE	0	0	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezenta document receptionat este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr. 3422068.10.2021

37219/2021

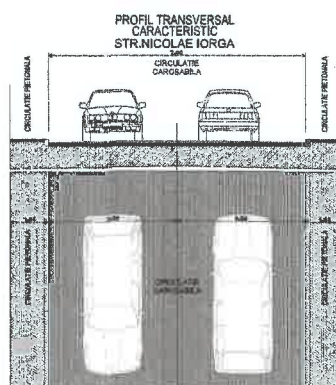
Livia-Maria  
Toderici

Digitally signed by Livia-  
Maria Toderici  
DN: cn=Livia-Maria Toderici,  
c=RO, ou=37219/2021

### INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70 Sistem altimetric Marea Neagra 1975

Y (m)	X (m)
1-789318.370	266891.943
2-789318.221	266892.696
3-789317.679	266895.614
4-789289.298	266890.393
5-789287.628	266890.364
6-789285.492	266892.621
7-789284.241	266895.725
8-789284.079	266897.890
9-789284.562	266899.828
10-789290.841	266876.428
11-789299.239	266884.116
12-789307.749	266891.412

Suprafata masurata 743 mp



VERIFICATOR EXERT	NUME	SEMNATURA	CEKTA	RECEPUTA DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TRILUNG/DATE
PROIECTANT	SC. Casa BUCUR, nr. 1 23 August, Av. Constanța TEL: 0747.382.268 JN817792015 CP34679197		Beneficiar	SĂNĂMEZ GIYASETTIN Adresa: J.M. Constanța, Muș. Mangalia, Loc. Venus, Str. Nechifor Iorga Nr. 17A
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SC.	
Sof proiect	Art. Daria Gabriela Constanța		1506	
Proiectat	Art. Dana Mișela SERBANESCU			
Desenat	Art. Stigler Iremil Ioni			
				Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIREI IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
				Titlu planșă: PLAN SITUATIE EXISTENTA
				Data verificării: 2021
				Faza P.U.D.
				Pl. nr. 102

# PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



## Legenda

### LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiată
- Limita de proprietate parcela studiată S=743.00mp
- Limite avizate OCPI

### EXISTENT

#### ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulației carosabile
- Zona circulației pietonale

#### UTR 19- Zona agrement Venus

- IS3c-subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim înalt de înălțime
- Indicatori POT: 60%; CUT=4.8; Regim de înălțime P+9E și peste

#### UTR 24- Zona agrement Venus

- IS3a- subzona instituțiilor publice și serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de înălțime P+2E

- A12 - zona de agrement Indicatori: POT= 50% (pt extindere POT=80%); CUT= 0.5 (pentru extinderi 0.8); Regim de înălțime P+terasa circulabilă

### ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Construcții învecinate

### STAREA CLADIRILOR

- B Stare bună - durabilă

### REGLEMENTARI-PROPUSE

#### LIMITE SI PARCELAR EXISTENT

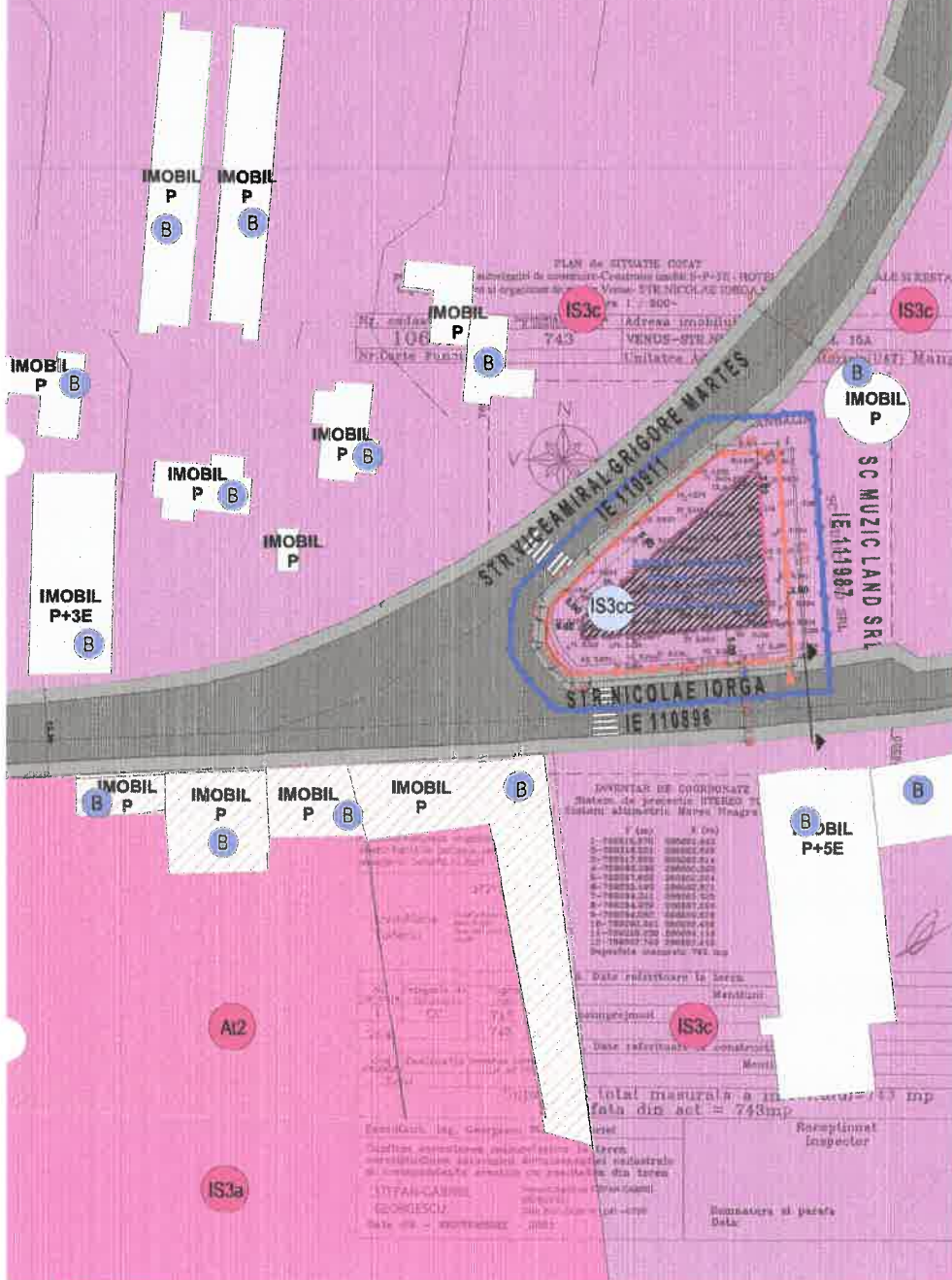
- Aliniament stradal 5m
- Limita de constructibilitate/retrageri 3m

#### ZONA PROPUSA AGREMENT - IS3cc

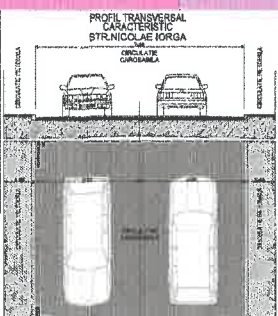
- IMOBIL-HOTEL S+P+5E
- PUG: POT = 60% CUT = 4.8 Regim de înălțime maxim P+9E și peste
- PROPUS: POT = 49.79% CUT = 4.06 Regim de înălțime S+P+5E
- Edificabil maxim propus

#### ACCES

- Accese auto
- Accese pietonale



BILANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%
TEREN STUDIAT	743	100
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0
PLATFORME	0	0
SPATIU VERDE	0	0



INVENTAR DE COORDONATE Sistem de protecție STEREO 70 Sistem altimetric Marea Neagră 1975

Y (m)	X (m)
1-708216.378	866891.043
2-708216.381	866892.046
3-708217.673	866895.614
4-708218.298	866896.393
5-708217.623	866890.564
6-708216.492	866888.621
7-708216.241	866886.726
8-708216.075	866887.820
9-708214.562	866889.828
10-708216.641	866876.422
11-708219.239	866884.118
12-708207.749	866891.112

Suprafața uscată 743 mp

Circul de Cădruș și Publicitate Imobiliară Constanța  
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3422/06.10.2021

37219/2021

Livia-Maria Toderici

Digitally signed by Livia-Maria Toderici Date: 2021.10.06 17:27:13 +0300

### BILANT TERITORIAL PROPUSE

BILANT TERITORIAL APROBAT PRIN PUG	mp	%
TEREN STUDIAT	743	100
CONSTRUCTII PROPUSE	445.80	60.00%
PLATFORME	148.80	20.00%
SPATIU VERDE LA SOL	148.80	20.00%

BILANT TERITORIAL PROPUSE PRIN PROIECT	mp	%
TEREN STUDIAT	743	100
CONSTRUCTII PROPUSE	370	49.79%
PLATFORME	187.15	25.20%
SPATIU VERDE LA SOL	185.85	25.01%

POT propus= 49.79%  
CUT propus= 4.06

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNIATURA	CERTATA	REPERAT DE VERIFICATORII DE EXPERTIZA TEHNICA / TOLU/RS/POSTA
PROIECTANT	ACCA/CONTRUC DE	Str. Cămin Bălog, nr. 1 23 August, Av. Constanța TEL: 0721.323.265 011/7752015 063487970	BENEFICIAR	SOMNEZ GIYASETTIN
PROIECTANT	Arh. Oana Mirela SERBANESCU	Arh. Ștefan Ispănuș	Beneficiar	Adresa: Juc. Constanța, Muș. Margaria Loc. Venet. Str. Nezebra Iorga Nr. 17A
PROIECTANT	Arh. Ștefan Ispănuș		Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
PROIECTANT			Titlu planșă:	REGLEMENTARI

# PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



## Legenda

### LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiată
- Limita de proprietate parcelă studiată S= 743.00mp
- Limite avizate OCPI

### EXISTENT

#### ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulației carosabile
- Zona circulației pietonale

### RETELE EDILITARE EXISTENTE

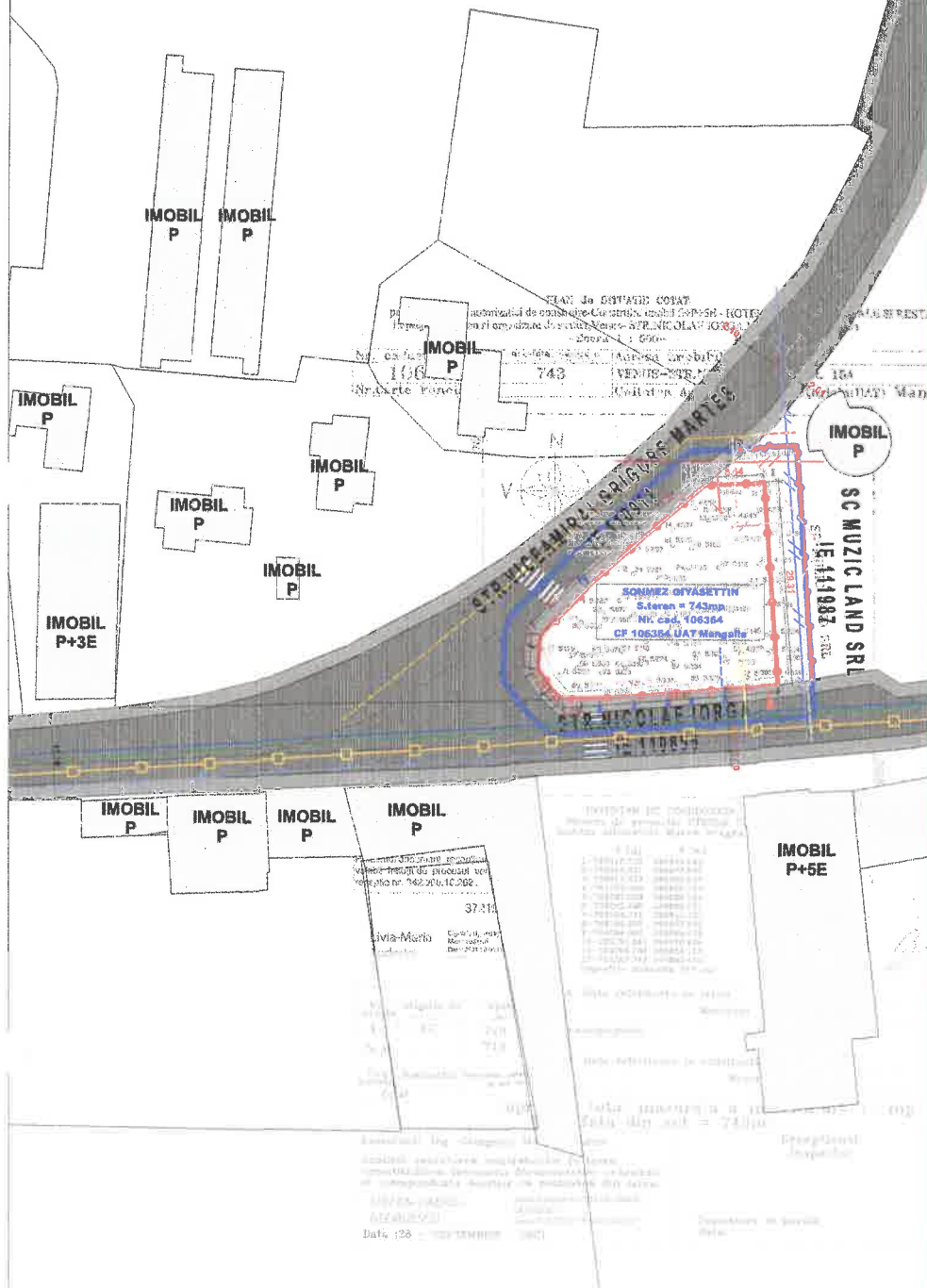
- Rețea de Telekom
- Rețea electrică LES 10
- Rețea electrică LES 0.4
- Rețea gaze
- Rețea de apă Dn 200mm AZB
- Rețea de canalizare Dn 250mm AZB
- Conducta de refulare apă uzată

### RETELE EDILITARE PROPUSE

- Rețea de apă
- Rețea de canalizare
- Rețea electrică LES 10
- Rețea electrică LES 0.4
- Rețea gaze

### ACCESE

- Accese auto
- Accese pietonale



### INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție STEREO 70  
Sistem altimetric Marea Neagră 1975

	Y (m)	X (m)
1-	789318.370	266891.943
2-	789318.221	266862.695
3-	789317.679	266862.614
4-	789289.296	266860.383
5-	789287.626	266860.364
6-	789285.492	266862.821
7-	789284.241	266865.725
8-	789284.079	266867.890
9-	789284.562	266869.028
10-	789290.841	266876.428
11-	789290.239	266864.118
12-	789307.749	266891.412

Suprafața măsurată 743 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezențiul document recepționat este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr. 3422/06.10.2021

37219/2021

Livia-Maria  
Toderici

Digitally signed by Livia-  
Maria Toderici  
Date: 2021.10.06 17:27:19  
+03'00'

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REȚINUT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ / TITLU / SITA
PROIECTANT	Str. Ouză, Bălăeș, nr. 1 22 August, Loc. Comuna TEL: 0747.539.261		Beneficiar	ȘONMEZ GIYASETTIN
PROIECT	Act. Dana Mișela SERBANESCU		Adresă: J.đ. Constanța, MușMangalia, Loc. Versa, Str. Nicolae Iorga, Nr. 17A 31317732015 CP34276707	Pc. nr. 64 2021
DESCRIȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Sc. 1500	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
PROIECTANT	Act. Dana Mișela SERBANESCU		Data 06.10.2021	Faza P.U.D.
DESENAT	Art. Stagiar Iaroslaf			Titlu planșă: ECHIPARE EDILITARA

# PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



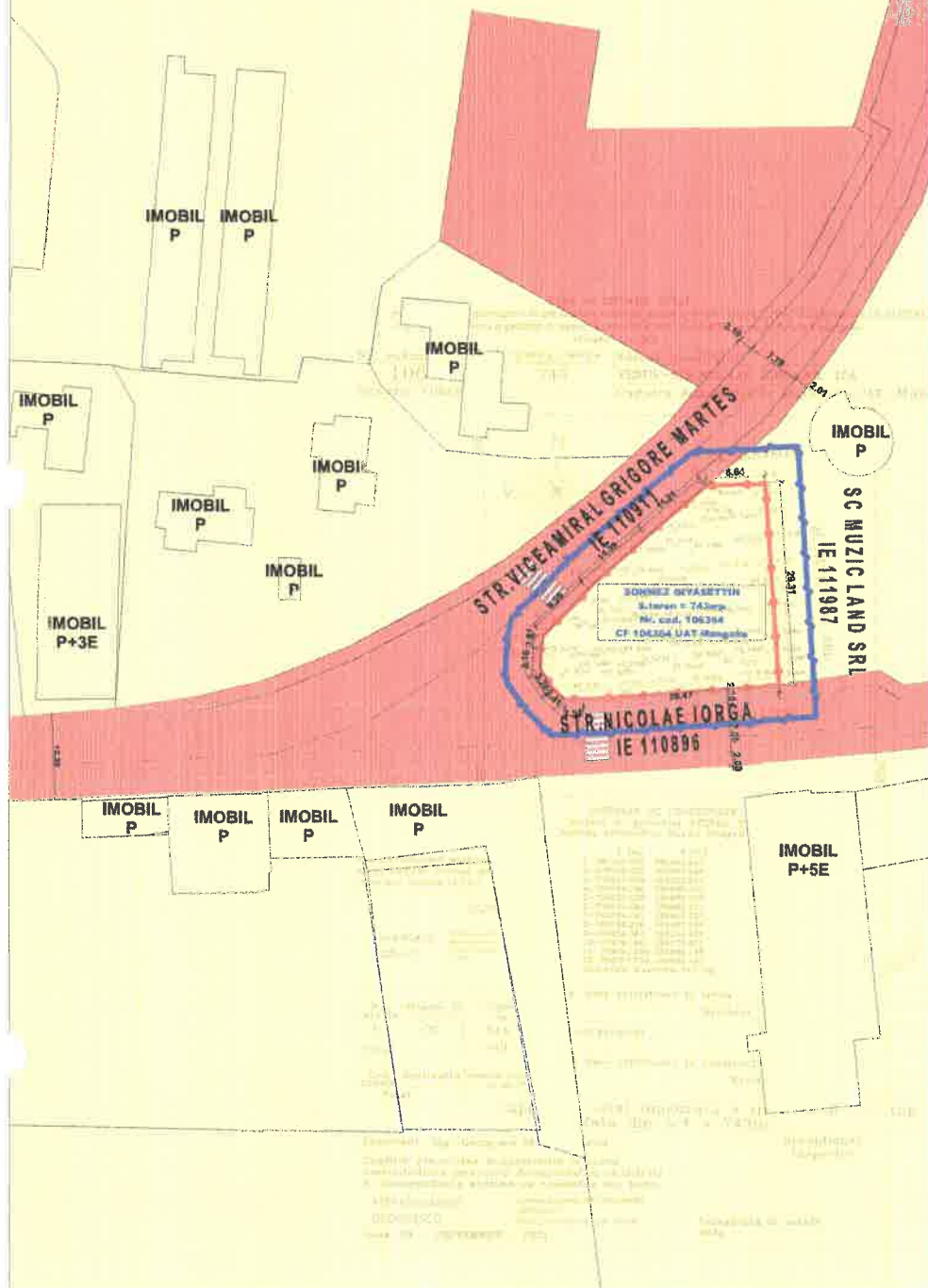
## Legenda

### LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiata
- Limita de proprietate parcela studiata S= 743.00mp
- Limite avizate OCPI

### REGIM JURIDIC

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



### INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 70  
Sistem altimetric Marea Neagra 1975

	Y (m)	X (m)
1-	789316.370	266891.943
2-	789318.221	266862.696
3-	789317.879	266863.614
4-	789269.298	266860.393
5-	789287.628	266860.364
6-	789285.492	266862.821
7-	789284.241	266865.726
8-	789284.079	266867.890
9-	789284.562	266869.628
10-	789290.841	266876.428
11-	789299.239	266884.118
12-	789307.749	266891.412

Suprafata masurata 743 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document recepționat este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr. 3422/06.10.2021

37219/2021

Livia-Maria  
Toderici

Digitally signed by Livia-  
Maria Toderici  
Date: 2021.10.06 17:27:19  
+03'00'

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TITLU / NDA / DATA
PROIECTANT	Str. Ozele Beluc, nr. 1 23 August, Av. Constanta TEL: 0727.538.265 AGROKONTOUR SRL JIS/1779/2015 CF 14679787		Beneficiar	SONMEZ GIYASETTIN
PROIECTANT			Adresa: Juc. Constanta, Muș. Mangalia, Loc. Venus, Se. Nicolae Iorga, Nr 17A	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SC	Titu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRII IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
Sel proiect	Art. Lupa Galoru Constanta		1500	Faza P.U.D
Proiectat	Art. Oana Mihaela SERBANESCU			Titu plan sa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
Desenat	Art. Stogier Ismail Iul			Data planului: 2021

# PLAN URBANISTIC de DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E-HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



## Legenda

### LIMITE STUDIATE

- Limita zona studiată
- Limita de proprietate parcelă studiată S=743.00mp
- Limite avizate OCPI

### EXISTENT

#### ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulației carosabile
- Zona circulației pietonale

#### UTR 19- Zona agrement Venus

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

#### UTR 24- Zona agrement Venus

- IS3a- subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E
- A2 - zona de agrement Indicatori: POT=50% (pt extindere POT=80%); CUT= 0.5 (pentru extinderi 0.8); Regim de inaltime P+terasa circulabila

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Construcții învecinate

#### STAREA CLADIRILOR

- B Stare buna - durabila

#### REGLEMENTARI-PROBUS

#### LIMITE SI PARCELAR EXISTENT

- Aliniament stradal 5m
- Limita de constructibilitate/retrageri 3m

#### ZONA PROPUSA AGREMENT - IS3cc

- IMOBIL-HOTEL S+P+5E
- PUG: POT = 60% REGIM de inaltime maxim P+9E si peste
- PROPUS: POT = 49.79% CUT = 4.06 Regim de inaltime S+P+5E
- Edificabil maxim propus

#### ZONA DE TRANSPORTURI

- Zona circulației pietonale cu caracter de principiu
- Zona parcarei propusa cu caracter de principiu

#### ZONA SPATII VERZI

- Zona spații verzi amenajate, fași plantate
- Procentul minim de plantare cu vegetație medie sau înaltă în interiorul parcelei va fi de 20%.

#### ACCES

- Accese auto
- Accese pietonale

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3422/06.10.2021

37219/2021

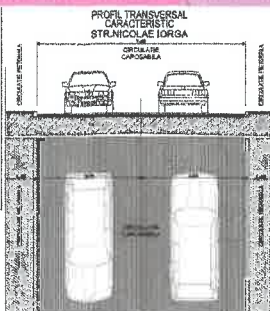
Livia-Maria Toderici

Digitally signed by Livia-Maria Toderici  
Date: 2021.10.06 17:23:13 +0300

VERIFICATOR EXISTENT	NUME	SEMNAȚURA	GENINȚA	REPERAT DE VERIFICAREA RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ / TITLUL ÎMB. ÎNȚA
PROIECTANT	St. Cătălina Bălan, nr. 1 23 August, J.C. Constanța TEL: 0747.318.854 J1917732015 CIF: 34676707		Beneficiar	<b>SONHEZ OYANETTIN</b>
PROIECTANT	Arh. Dana Nitela SERBANESCU		Adresa: Juc. Constanța, Muz. Mangalia-Luc Vintur, Str. Nicolae Iorga, Nr. 17A	Dr. nr. 2321
DESENAT	Arh. Stigler Iamoli Ios		Titlu proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN VEDEREA CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E+HOTEL SPATII COMERCIALE SI RESTAURANT, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER	Faza P.U.D
			Titlu planșă:	PL. nr. 106
				MOBILARE URBANA

BILANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%	S.teren = 743.00mp POT max = 60% CUT max = 4.80	BILANT TERITORIAL PROBUS PRIN PROIECT	mp	%	POT propus = 49.79% CUT propus = 4.06
TEREN STUDIAT	743	100		TEREN STUDIAT	743	100	
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0		CONSTRUCTII PROPUSE	370	49.79%	
PLATFORME	0	0		PLATFORME	187.15	25.20%	
SPATIU VERDE	0	0		SPATIU VERDE LA SOL	185.65	25.01%	

BILANT TERITORIAL APROBAT PRIN PUG	mp	%	S.teren = 743.00mp POT max = 60% CUT max = 4.80	BILANT TERITORIAL PROBUS PRIN PROIECT	mp	%	POT propus = 49.79% CUT propus = 4.06
TEREN STUDIAT	743	100		TEREN STUDIAT	743	100	
CONSTRUCTII PROPUSE	445.80	60.00%		CONSTRUCTII PROPUSE	370	49.79%	
PLATFORME	148.50	20.00%		PLATFORME	187.15	25.20%	
SPATIU VERDE LA SOL	148.60	20.00%		SPATIU VERDE LA SOL	185.65	25.01%	



#### INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție STEREO 70  
Sistem altimetric Marea Neagra 1975

Y (m)	X (m)
1-789318.870	884891.043
2-789318.821	884889.865
3-789317.879	884895.814
4-789319.825	884896.803
5-789287.625	884886.384
6-789325.492	884895.821
7-789284.241	884885.728
8-789284.079	884891.280
9-789284.569	884889.638
10-789289.841	884876.428
11-789289.820	884894.118
12-789287.749	884891.412

Suprafața măsurată 743 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT	mp	%	S.teren = 743.00mp POT max = 60% CUT max = 4.80	BILANT TERITORIAL PROBUS PRIN PROIECT	mp	%	POT propus = 49.79% CUT propus = 4.06
TEREN STUDIAT	743	100		TEREN STUDIAT	743	100	
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0		CONSTRUCTII PROPUSE	370	49.79%	
PLATFORME	0	0		PLATFORME	187.15	25.20%	
SPATIU VERDE	0	0		SPATIU VERDE LA SOL	185.65	25.01%	