



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR.209

privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent proiectului „ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRANDAFIRILOR, NR. 22A”

Adresă: Mun. Mangalia, stațiunea Neptun, str. Trandafirilor, nr. 22A, Jud. Constanța

BENEFICIAR: S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.

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

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.174/27.06.2022 inițiat de către Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia;
- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr.45498 din data de 27.06.2022;
- ;
- Cererea în vederea inițierii proiectului de hotărâre, înregistrată sub nr.38215 din data de 27.05.2022 la sediul Primăriei Municipiului Mangalia;
- Raportul de specialitate al Arhitectului – Șef înregistrat cu nr.32907/26.07.2022;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.R38215/27.07.2022;
- Raportul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local al Municipiului Mangalia;

În baza documentelor:

- Certificatul de urbanism nr.449 emis în data de 29.07.2021 în scopul: Elaborare documentație de urbanism – Plan Urbanistic Zonal și Regulament de Urbanism aferent – Ansamblu turistic Vile – str. Trandafirilor nr.22A;
- Procesul Verbal de recepție a planului topografic nr.3418/2021 din data de 21.10.2021 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - B.C.P.I. Mangalia;
- Studiul de însorire întocmit de arh. Oana Mirela Șerbănescu
- Studiul Geotehnic elaborat de ing. Ana Ionescu;
- Studiul de circulație întocmit de ing. Rădulescu Iulian;

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

- Avizul de Oportunitate cu nr. 66071 din data de 09.09.2021;
- Avizul Arhitectului – Șef nr.39252 din data de 02.06.2022;

Avizele și acordurile favorabile pentru utilitățile urbane și infrastructură:

- Avizul condiționat cu nr.1510 din 07.10.2021 emis de S.C. MEGA CONSTRUCT S.A.;
- Avizul de amplasament favorabil nr.08910400 din 15.10.2021 emis de E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.;
- Avizul condiționat nr.741/8007 din 14.10.2021 emis de S.C. RAJA S.A.
- Avizul condiționat nr.770 din 29.09.2021 emis de S.C. TELEKOM ROMANIA S.A.;

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

- Avizul condiționat nr.37 din 20.04.2022 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA;
- Avizul condiționat nr.3326 din 09.11.2021 emis de DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA;
- Avizul favorabil nr.16024 din 07.12.2012 emis de SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE (U.M. 0500 București);
- Avizul de principiu nr.305701 din 28.09.2021 emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE – INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE CONSTANȚA;
- Avizul de salubritate nr.205 din 24.09.2021 emis de S.C. POLARIS M HOLDING S.R.L.;
- Avizul condiționat nr.486 din 03.11.2021 emis de MINISTERUL ECONOMIEI, ANTREPRENORIALULUI ȘI TURISMULUI;
- Decizia etapei de încadrare nr.82 din 03.12.2021, prin care se menționează ca nu necesită evaluare de mediu procedura de adoptare, emisă de AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI;
- Avizul favorabil nr.285236 din 08.11.2021 emis de SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII (U.M. 0362 București);
- Avizul condiționat nr. DT/10394 din 10.11.2021 emis de M.A.I – STATUL MAJOR AL APĂRĂRII;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 22.01.2022, Raportul de informare și consultare a publicului nr.22140 din 29.03.2022, precum și Anunț dezbateri publice nr.45664/27.06.2022;

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 ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM – P.U.Z. și R.L.U. – pentru terenul situat în Municipiul Mangalia, Stațiunea Neptun, str.Trandafirilor, nr.22A, Jud. Constanța, în vederea realizării proiectului „ANSAMBLU TURISTIC VILE”, beneficiar S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A., în conformitate cu Avizul Arhitectului – Șef nr.39252 din data de 02.06.2022, Planul de reglementări urbanistice și Memoriul de prezentare, vizate spre neschimbare.

Art.2 Documentația de urbanism care face obiectul prezentei hotărâri are o valabilitate de 5 ani de la data aprobării cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 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 S.C. Subex Industries S.A., 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 S.C. SUBEX INDUSTRIES S.R.L., cu sediul în Jud. Constanța, Municipiul Mangalia, str. Teilor , nr. 6, telefon: 0745621767 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 38215 din 27.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ ARHITECT – ȘEF
Nr. 39252 din 02.06.2022

pentru
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
„ANSAMBLU TUSTIC VILE- STR. TRANDAFIRILOR, NR. 22A”

GENERAT DE IMOBILUL: situat în Mun. Mangalia, stațiunea Neptun, str. Trandafirilor, nr. 22A, Jud. Constanța

INIȚIATOR: S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.

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

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

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

- La frontul de Sud – proprietate privată IE: 107753;
- La frontul de Est – str. President;
- La frontul de Nord – str. President;
- La frontul de Vest – str. Trandafirilor și proprietate privată IE: 101865;

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.”, conform U.T.R. - 2 - Zona agrement Olimp - V1b - zona destinata amenajărilor sportive:

UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- parcaje;



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

- căi de comunicație;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- 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 de o adâncime de maxim 25 cm;

- de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

Regimul maxim de înălțime (Hmax): P+2 (sunt exceptate instalațiile)

Procentul de ocupare a terenului maxim (P.O.T. Max): 30%

Coeficientul de utilizare a terenului maxim (C.U.T. Max): 1.0

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Fără precizări

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Fără precizări



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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Fără precizări

PREVEDERI P.U.Z. PROPUSE:

UTR – Zonă turistică ZR1

ZR1 – Zona ansamblu turistică format din vile, cu regim de înălțime variind S+D+P+2E:

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 admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stăneniri funcțiunii și să nu atragă un trafic excedentă semnificativ;

- se admit alipiri de loturi cu condiția păstrării întocmai a funcțiunii propuse și a respectării indicatorilor urbanistici.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia imobilelor în alte funcțiuni; fac excepție spațiile destinate exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) ;
- se interzic următoarele lucrări:
- activități comerciale de mare amploare și activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;



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

- comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Regimul maxim de înălțime (Hmax): S/D+P+2E (12m);

Procentul de ocupare al terenului maxim (P.O.T. Max): 30%

Coefficientul de utilizare al terenului maxim (C.U.T. Max): 1.0

Regim de construire: Izolat

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Suprafața minimă construibilă a parcelei va fi de 400.00 mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Construcțiile vor fi retrase cu 5.00 m față de aliniament (str. Trandafirilor).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Construcțiile vor fi retrase cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri față de limitele posterioare și laterale.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Amplasarea clădirilor în incintă (unele față de altele) și față de limitele de proprietate se va face cu respectarea condițiilor de însorire stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – anexa 3 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale;



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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din strada President accesul direct al mașinilor de pompieri.
- dimensionarea rețelilor stradale se va face conform normelor pentru traffic greu și se va asigura în mod obligatoriu acces pentru intervenții în caz de incendiu; modernizarea drumurilor de acces în zona studiată și se va face numai cu acordul detinatorilor terenurilor din zona.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației specială de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Se va asigura obligatoriu, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile cu construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, accesul carosabil pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min, 3,80 m latime și 4,20 m înălțime.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți



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

(tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 449 din 29.07.2021, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,

Dună Cristian-Gabriel



Redactat,
Bratosin Andrei Cosmin

PLAN DE ACTIUNE

IN VEDEREA IMPLEMENTARII INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NUME PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT – ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A

Amplasament: Jud. Constanta, mun. Mangalia, statiunea Neptun, str. Trandafirilor, nr. 22A

BENEFICIAR S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.

PROIECTANT GENERAL S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L.

URBANISM COORDONARE arh. urb. Galeru Constantin

NUMAR PROIECT 73/2021

DATA ELABORARII SEPTEMBRIE 2021

FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

Dupa aprobarea in Consiliul Local al Municipiului Mangalia a prezentului P.U.Z. se vor obtine Certificate de Urbanism si se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrari necesare investitiei. Etapizarea si finantarea lucrarilor se gaseste in tabelul urmator:

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	Evaluarea estimative a costurilor private	INVESTITOR/FINANTATOR
Obtinere Certificat de Urbanism pentru construire	Iulie 2022	100€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Obtinere Autorizatie de Construire	Octombrie 2022	15000€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Incepere lucrari conform Autorizatiei de construire pentru categoriile de lucrari necesare investitiei	Cu incepere din noiembrie 2022		S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Obtinere Certificat de Urbanism pentru retele de apa, canal, electrice, gaze	Decembrie 2022	500€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Obtinere Autorizatie de	Ianuarie 2023	5000€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.

Construire pentru bransamente			
Realizare bransamente la retelele tehnico-edilitate din incinta	Cu incepere din februarie 2023	30000€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Realizare accese auto si pietonale pe parcela dinspre strazile existente	Cu incepere din octombrie 2023	10000€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Amenajare spatii verzi si plantate	Cu incepere din noiembrie 2023	10000€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Amenajare parcaje, alei pietonale si auto si impremuire	Cu incepere din noiembrie 2023	12000€	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.
Receptie lucrari construire si intabulare in cartea funciara	Cu incepere din iulie 2023		S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.

Toate lucrarile descrise anterior intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat.

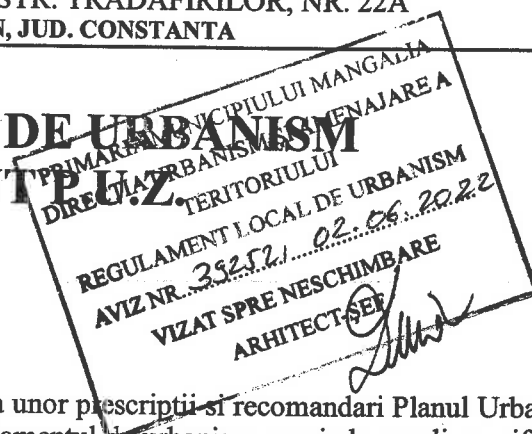
Timp de finalizare: 12.2023

Intocmit

Arh. Oana Mirela SERBANESCU



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Initiator P.U.Z.: S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A., adresa jud. Constanta, mun. Mangalia, str. Teilor, nr. 6 (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- HGR nr.525/1996
- Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de fata este aferent PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A.

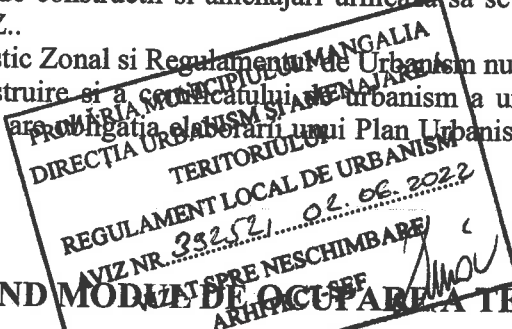
Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni;
- acestea vor cuprinde o zona cu turism, servicii si comert, alimentatie publica cu regim de inaltime S/D+P+2E;
- asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996;
- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013.
- respectarea Ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sanatatii;
- respectarea prevederilor H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si / sau autorizarii privind securitatea la incendiu (anexa I, pct. II) - prin solicitarea si obtinerea avizului / autorizatiei de securitate la incendiu.
- amenajari de spatii verzi, cai de comunicatii, echipare edilitara, etc..

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA**

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z..

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a comunicatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevazute, primaria orasului are obligatia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.



2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODURILE DE OCUPAREA TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea fuctionala si spatiala a zonei centrale si anume:

- respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente;
- amenajarea complexa functional – arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale;

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, parcari si spatii de degajare corespunzatoare pentru preluarea aglomeratiilor de public.

Fiecare cladire principala necesita o tratare atenta privind circulatia fluenta a pietonilor si a spatiilor pentru parcare.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6 si Normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente, care se vor mentine pe cat posibil, prevazandu-se amenajarile tehnice necesare.

Se vor efectua, dupa necesitate, detalii de organizarea circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, calatori cu transport in comun, vehicule stationate, etc.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI MOBILIERULUI URBAN

Spatiile de utilitate publica si constructiile sau amenajarile acestora sunt indicate dupa destinatie in planșa de reglementari.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre proprietarii terenurilor, in incinta parcelei si Primaria Municipiului Mangalia prin organele sale specializate pe domeniul public.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.

2.4. **REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SPATIILOR VERZI**

Spatii verzi se vor amenaja in incinta.

Se va respecta Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Se vor planta gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, mestecan, arbusti: Iliciu (syringia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

3. **PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE**

3.1 **DATE DE RECUNOASTERE**

Tipul de proprietate a terenului: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

3.2 **PROPUNERI**

- amenajare terenuri cu stabilirea zonelor aferente turismului, serviciilor si comertului
- drum proiectat- drum de acces;
- amenajare parcare;
- spatii verzi amenajate;
- amenajare loc de joaca pentru copii.
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor, post trafo.

3.3. **REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, asigurarea vizibilitatii in intersectie;
- efecte compozitionale (unitate, varietate, etc.).

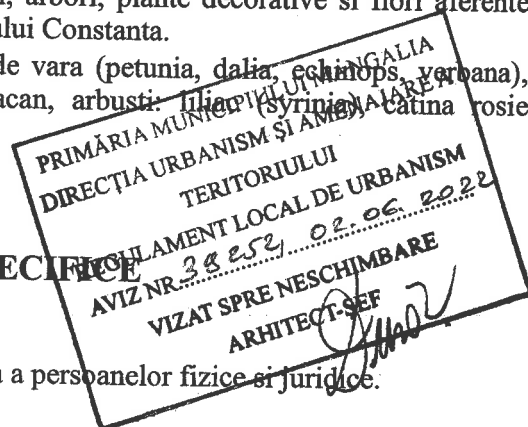
Regimul de aliniere al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita minima admisibila de construire fata de limita de proprietate va fi de:

- pentru parcela IE107747 retragere 5,00m fata de limita de proprietate de la strada Trandafirilor retragere cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele posterioare si si laterale.

3.4. **REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, capete de perspectiva, axe de compozitie, etc.;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENTIA
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 221, MANGALIA
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

- Corespunzator diferitelor zone functionale s-au stabilit urmatorul regim maxim al inaltimii:
- Turism, apartamente de vacanta – demisol, parter + 2 etaje
 - alimentatie publica, sali de conferinta, SPA, servicii- S+P+2etaj.
 - se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri.

3.5. *REGLEMENTARI URBANISTICE SPECIFICE ZONELOR DE RISC NATURAL*

1. *CUTREMURE DE PAMANT*

SE VOR RESPECTA PREVEDERILE ACTELOR NORMATIVE IN VIGOARE P100-1/2013 SI ORDONANTA GUVERNULUI NR. 20/1994 ACTUALIZATA PRIN LEGEA NR. 282/2015.

2. *INUNDATII*

Cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii orasul Mangalia este incadrat astfel:

- pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii si
- pe torenti – este risc de inundatii

In zona studiata in prezentul P.U.Z. nu este risc de inundatii.

3. *ALUNECARI DE TEREN*

In zona studiata in prezentul P.U.Z. nu este risc de alunecari de teren.

3.6. *INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI*

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari.

SUPRAFATA STUDIATA = 7753.00mp

SUPRAFATA TEREN AFLAT IN PROPRIETATE, CARE A GENERAT P.U.Z.= 7753.00mp

ZR 1 – zona turistica

TURISM, APARTAMENTE DE VACANTA, AP, AGREMENT

TOTAL – 9 CLADIRI TURISM, APARTAMENTE DE VACANTA, AP, AGREMENT

REGIM DE INALTIME S/D+P+2E, H.max = 12m

P.O.T. = minim 10% si max. 30.00%

C.U.T. = minim 0.2 si max. 1

3.7. *ACCESELE PRINCIPALE LA CONSTRUCTII*

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra partial si se vor executa trotuarele aferente.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN39 drum care leaga orasul Mangalia de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

Accesul din DN39 catre terenul studiat se face pe DN39C si strada Garii si strada Trandafirilor.

Aleile carosabile proiectate in incinta, conform H.C.J. Constanta nr.249/2008, sunt drumuri secundare cu cate un fir de circulatie pe sens si au o latime de 12,00 m, alcatuita din calea rutiera 7,00 m latime, si trotuarele de 1,50m si locuri de parcare 2m. Locurile de parcare de 2.30-2.50/5.00ml amplasate in interiorul parcelor studiate subteran.

Se va prevedea un acces rutiere pe terenul aferent constructiilor propuse, de pe latura nord-vestica din strada Trandafirilor si din latura de nord-est prin Strada President pentru autorspeciale.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor avea prioritatea de dreapta. Strada Trandafirilor este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

3.8. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Pentru vile – Structura de rezistenta este realizata din cadre de b.a. fundatiile sunt talpi continue din b.a., compartimentari din zidarie de b.c.a. sau caramida si inventoare tip terasa sau tip sarpanta. Finisajele exterioare vor fi executate in nuante de culori alb, crem, caramiziu, maron si nuantele acestora, tonuri de gri.

In arhitectura cladirilor se vor prelua elemente ale arhitecturii dobrogene.

Pentru parcuri si strazi – imbracaminti asfaltice sau beton pe substrat din balast si nisip

Pentru trotuare – beton, asfalt, pavele autoblocante pe substrat de balast si nisip.

3.9. PLANTATII

In partea dinspre strada a lotului - gazon decorativ; plante floricole de vara (*Petunia sp.*, *Dahlia sp.*, *Echinops sp.*, *Verbena sp.*); salcâmi (*Robinia sp.*), arini (*Alnus glutinosa*), tei (*Tillia sp.*), mesteceni (*Betula sp.*); arbuști: liliac (*Syringa sp.*), cătină roșie (*Tamarix sp.*), gard viu (*Euonymus sp.*, *Buxus sp.*), etc.

4. RECOMANDARI SPECIFICE CONFORM RAPORTULUI DE MEDIU

- În perioada de executie a lucrarilor se recomanda respectarea prevederilor actelor normative cu privire la organizarea de santier, depozitarea combustibililor, materialelor de constructii in locuri special amenajate.

- În vederea realizării lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport ce corespund din punct de vedere tehnic în vederea evitării poluării mediului cu noxe sau materiale de construcție în vrac. Se interzice deversarea pe sol sau în rețeaua hidrografică de produse petroliere, uleiuri uzate etc.

Lucrările de construcție pentru asigurarea utilităților se vor face astfel încât contaminarea potențială a cursurilor de apă și a pânzei freatice să fie evitată.

Se va evita deteriorarea atmosferei și ameliorarea calității acesteia pentru a evita manifestarea unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și a bunurilor materiale.

- În activitatea de construcție și întreținere a construcțiilor se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor.

4.1 GESTIUNEA DEȘEURILOR

În perioada realizării lucrărilor de construcții deșeurile generate pe amplasament vor fi gestionate în cadrul organizării de șantier, în cazul fiecărei construcții.

Se va avea în vedere ca stocarea temporară a acestor deșeuri să se facă în condiții de siguranță a mediului. Se recomandă ca pentru fiecare categorie de deșeuri reciclabile în parte să se asigure un

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

container metalic separat. Acestea vor fi periodic transportate la depozite de deșeuri autorizate în vederea eliminării sau la operatorii economici care oferă servicii de valorificare.

În perioada funcționării, deșeurile generate vor fi deșeuri specifice zonelor rezidențiale, în principal deșeuri menajere care se vor colecta în europubele, amplasate în apropierea proprietăților în spații special amenajate, pe platforme betonate.

În zona spațiilor publice vor fi montate containere speciale, pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

4.2. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA FACTORULUI DE MEDIU APĂ

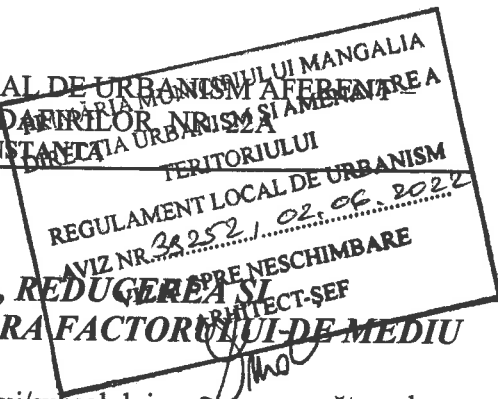
Pentru protecția calității apelor subterane și de suprafață se vor lua următoarele măsuri:

- este interzisă alimentarea cu apă din sursă proprie, alimentarea cu apa făcându-se de la rețeaua existentă pe teren; în funcție de necesarul calculat pentru fiecare obiectiv, bransarea se va face pe baza unui proiect avizat de R.A.J.A.;
- corelarea realizării obiectivelor P.U.Z. cu executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare;
- transportul apelor uzate, generate în perioada de construcție, la o stație de epurare, de către firme special autorizate;
- asigurarea unei stări bune de funcționare a utilajelor și vehiculelor utilizate, în scopul evitării scurgerii de hidrocarburi;
- intervenția promptă cu absorbantți în cazul scurgerilor accidentale de produse petroliere;
- colectarea selectivă a deșeurilor și preluarea de către societăți specializate pentru a se preveni eventualele poluări;
- se interzice evacuarea de ape provenite de pe terenul studiat în Lacurile Tismana și Neptun;
- se interzice orice evacuarea de ape uzate epurate sau neepurate în subteran;
- spațiile de alimentație publică vor fi prevăzute cu separatoare de grăsimi pentru a se preveni poluarea apelor cu grăsimi;
- la evacuarea în rețelele de canalizare, calitatea apelor se va încadra în prevederile H.G. 188/2002, cu completările și modificările ulterioare – NTPA 002.

4.3. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA FACTORULUI DE MEDIU AER

În vederea protecției calității aerului se vor lua următoarele măsuri generale:

- se vor adopta măsuri de reducere a emisiilor de praf în aerul atmosferic în perioada executării lucrărilor de construcții;
- utilizarea unor sisteme neconvenționale de producere a energiei termice (pompe de căldură, panouri solare) în scopul respectării standardelor de calitate pentru aerul ambiental;
- utilizarea energiilor alternative și a echipamentelor eficiente din punct de vedere energetic;
- în cazul dotării cu instalații de climatizare se vor achiziționa numai aparate ce utilizează agenți de răcire ecologici;
- extinderea zonelor verzi și a perdelelor de protecție; prin autorizațiile de construcție se va impune respectarea suprafețelor minime de spații verzi;



4.4. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA FACTORULUI DE MEDIU SOL-SUBSOL

Pentru evitarea și diminuarea potențialului impact asupra solului/subsolului se propun următoarele măsuri:

- pentru fiecare zonă și parcelă se vor respecta POT maxim și CUT maxim stabilit;
- în perioada execuției lucrărilor se va avea în vedere limitarea spațiului de depozitare la minimum necesar;
- intervenția promptă cu material absorbant în cazul scurgerilor de produse petroliere pe sol;
- solul vegetal din zonă va fi îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții, fiind depozitat într-un spațiu delimitat în incinta terenului proprietate și va fi utilizat ulterior la amenajările de spații verzi din perimetrul planului;
- amenajarea de spații verzi în zona ramasă liberă după executarea construcțiilor în afara perimetrului constructibil;
- se vor realiza după caz: separatoare de hidrocarburi pentru zonele cu acces rutier, platforme betonate pentru zonele de descărcare a mărfii;
- realizarea de spații adecvate pentru colectarea deșeurilor.

4.5. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA BIODIVERSITĂȚII

Pentru evitarea și diminuarea potențialului impact asupra biodiversității se propun următoarele măsuri:

- executarea lucrărilor de construire numai pe suprafețele destinate lucrărilor, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren;
- aplicarea măsurilor pentru reducerea poluării atmosferice, aerului și solului va avea ca efect reducerea impactului asupra biodiversității;
- pentru asigurarea cu energie electrică, liniile electrice pe amplasament se recomandă să fie subterane și nu aeriene;
- în cazul unei poluări accidentale pe perioada activității, se vor întreprinde măsuri imediate de înlăturare a factorilor care au generat poluarea și va fi anunțată autoritatea competentă pentru protecția mediului.

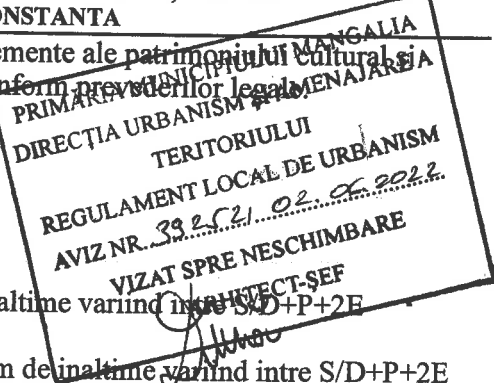
4.6. MĂSURI PROPUSE PENTRU PREVENIREA, REDUCEREA ȘI COMPENSAREA EFECTELOR ADVERSE ASUPRA SĂNĂTĂȚII POPULAȚIEI

În vederea evitării și diminuării potențialului impact asupra sănătății populației, patrimoniului cultural și arheologic se propun următoarele măsuri:

- pentru amenajarea spațiilor necesare pentru colectarea deșeurilor se va avea în vedere posibilitatea colectării selective a acestora;
- respectarea condițiilor impuse prin regulamentul de urbanism astfel încât să se asigure amplasarea clădirilor unele față de altele încât să se asigure perioada minimă de însorire;
- aplicarea măsurilor pentru reducerea poluării atmosferice va avea ca efect reducerea impactului asupra populației;

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

- în cazul în care pe parcursul lucrărilor vor fi descoperite elemente ale patrimoniului cultural și arheologic se va asigura protecția și conservarea acestora, conform prevederilor legale.

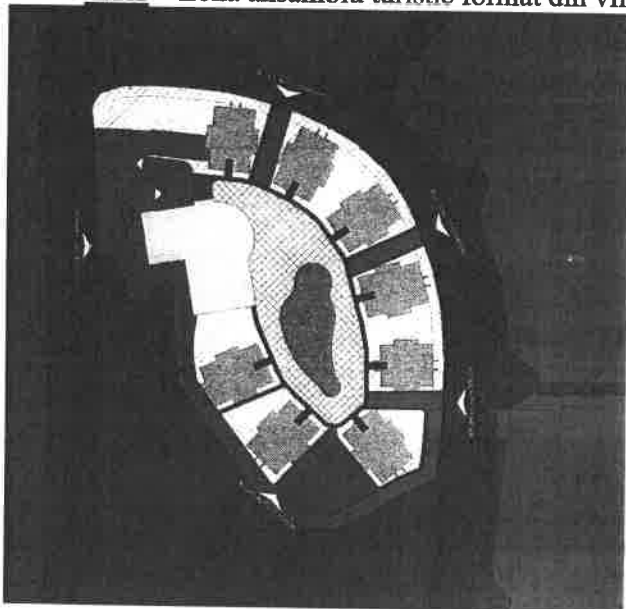


5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

5.1 LISTA ZONELOR FUNCTIONALE

ZR1 – Zona ansamblu turistic format din vile, cu regim de inaltime variind între S/D+P+2E

5.1.1. ZR1 – Zona ansamblu turistic format din vile, cu regim de inaltime variind între S/D+P+2E



parcela 107747;

– DATE DE RECUNOASTERE

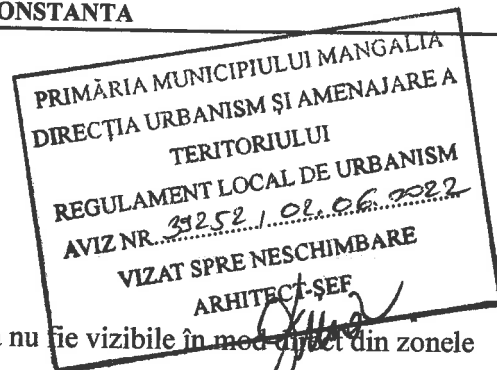
Este funcțiunea delimitată la delimitat est și nord de strada President, la vest de teren proprietate privată IE 101865 și strada Trandafirilor, la sud de teren proprietate privată IE 107753.

Tipul de proprietate al terenurilor: domeniu privat al persoanelor juridice și domeniul privat al Municipiului Mangalia.

– PROPUNERI

- zona ansamblu turistic vile. Aceasta va cuprinde o zona cu 4 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime P+2E retras;
- o zona cu 3 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime D+P+2E,
- un imobil P+2E, pentru cazare turtistica
- un imobil-vila 9, cu regim de inaltime S/D+P+1E, cu urmatoarele functiuni: spatii tehnice, receptive, lobby, Sali conferinta, restaurant, centru SPA;
- locurile de parcare se vor rezolva in subsol, acestea fiind in numar de 62
- spatii verzi amenajate;

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA



• **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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 admite utilizarea spațiilor de la parterul clădirilor de locuit pentru funcțiuni comerciale, servicii și echipamente sociale cu condiția ca acestea să nu aducă prejudicii și stăneniri funcțiunii și să nu atragă un trafic excedentă semnificativ;
- se admit alipiri de loturi cu condiția pastrării întocmai a funcțiunii propuse și a respectării indicatorilor urbanistici.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice conversia imobilelor în alte funcțiuni; fac excepție spațiile destinate exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) ;
- se interzic următoarele lucrări:
- activități comerciale de mare amploare și activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- comerț cu ridicata, activități de depozitare sau mic-gros;
- depozitari de materiale refoșibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

• **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A**

CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata minima construabila a parcelei va fi de 400.00mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Constructiile vor fi retrase cu 5.00 m fata de aliniament (str. Trandafirilor)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Constructiile vor fi retrase cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri fata de limitele posterioare si si laterale.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

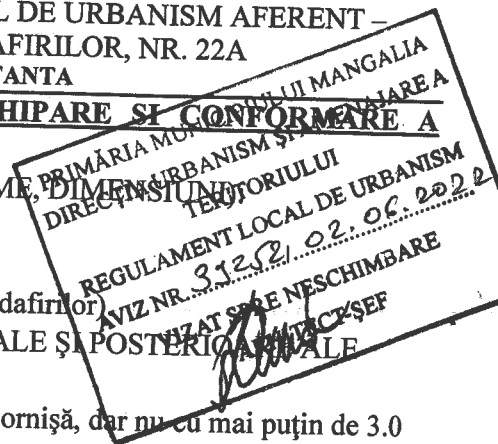
Amplasarea cladirilor in incinta (unele fata de altele) si fata de limitele de proprietate se va face cu respectarea conditiilor de insorire stabilite de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatatea publica privind mediul de viata al populatiei si in conformitate cu prevederile Hotararii nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – anexa 3 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din strada President accesul direct al mașinilor de pompieri.
- dimensionarea rețelilor stradale se va face conform normelor pentru traffic greu si se va asigura in mod obligatoriu acces pentru interventii in caz de incendiu; modernizarea drumurilor de acces in zona studiata si se va face numai cu acordul detinatorilor terenurilor din zona.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației specială de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Se va asigura obligatoriu, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile cu construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, accesul carosabil pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min, 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in interiorul parcelei pentru a nu congestiona traficul existent in zona, respectiv 1 loc de parcare la 2-4 locuri de cazare in cazul functiunilor destinate cazarii (hotel, pensiune, etc) si 1 loc de parcare in cazul imobilelor/unitatilor individuale cu destinatia de locuinta



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

(casa, apartament) de vacanta.

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

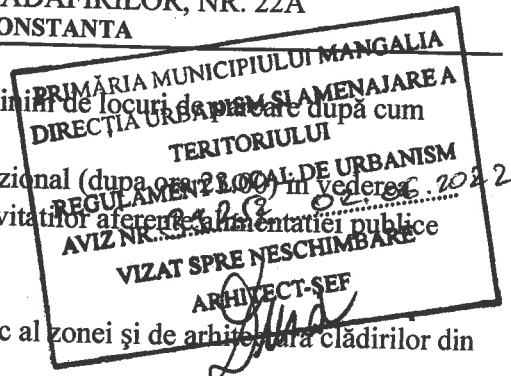
Vor fi premise autovehicule pentru transportarea marfii, ocazional (dupa ora 21.00) in vederea alimentarii cu produse necesare asigurarii functionarii a activitatilor aferente alimentatiei publice (bar, restaurant etc) si a comertului cu amanuntul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă;
- sunt admise soluții de tip țiglă metalică cu condiția păstrării culorilor menționate în prezentul articol;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se vor utiliza materiale specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI AMENAJAREA
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRAPAZIILOR – ANSAMBLU AFERENT –
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteo în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți și zăbrele (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

La realizarea oricăror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Mangalia se vor respecta prevederile anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism 525/1996 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori. Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente
- suprafața fațadelor construcțiilor
- suprafața teraselor/ acoperișului.
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

ÎMPREJMUIRI:

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;

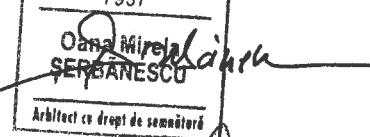
PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A
STATIUNEA NEPTUN, JUD. CONSTANTA

- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

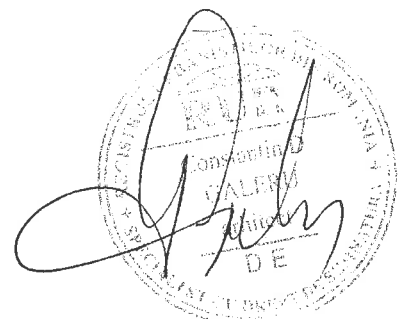
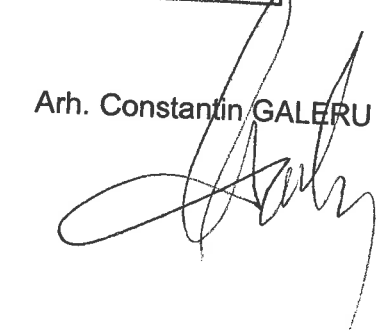
POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
P.O.T. minim 10%, POT maxim 30 %
C.U.T. minim 0.2, CUT maxim 1
Regim de înălțime (H maxim): S/D+P+2E (12m)



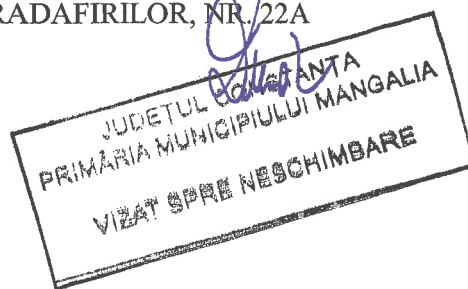
ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMANIA
Arh. Oana SERBANESCU
7937



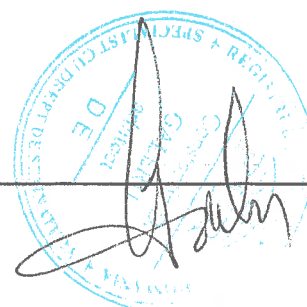
Arh. Constantin GALERU



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT – ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR.
TRADAFIRILOR, NR. 22A

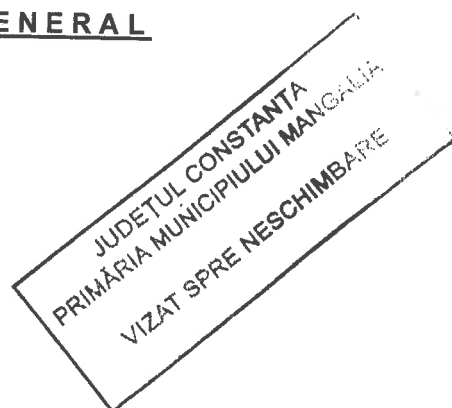


PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Borderou general
- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Avize
- Acte de proprietate



B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 1. Plan de incadrare in zona | U0 |
| 2. Situatia existenta | U1 |
| 3. Reglementari: zönificarea teritoriului si cai de comunicatie | U2 |
| 4. Reglementari edilitare | U3 |
| 5. Obiective de utilitate publica | U4 |



MEMORIU GENERAL

.I INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

-Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT – ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A

-Proiectant general: S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L.

-Beneficiar: S.C.SUBEX INDUSTRIES S.A.

-Data elaborarii: 2021

-Suprafata terenului studiat: 7753.00mp

1.2.OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zona de aferenta parcelei cu nr. Cad 107747 a statiunii Neptun, mun. Mangalia, jud. Constanta, in vederea reconsiderarii structurii functionale pe terenul aflat in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

In cadrul P.U.G. se face analiza critica a situatiei existente prin care se pun in evidenta disfunctiile, deficitale, tendintele de evolutie, si rolul teritorial si zonal, pe baza acestora si a solicitarilor populatiei si a factorilor din administratia locala se intocmesc propunerile de dezvoltare a orasului pentru o perioada de cca. 10-15 ani.

Acesta este extrasul din Regulamentul General de Urbanism al municipiului Mangalia.

U.T.R. - 2 - Zona agrement Olimp - V1b - zona destinata amenajarilor sportive

UTILIZĂRI ADMISE:

- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- parcaje;
- căi de comunicație;



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM APURTENT
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR

CONSANTA
MANGALIA
PRIMĂRII NR. 22A
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- 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 de o adâncime de maxim 25 cm;
- de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- fără precizări

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- fără precizări

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

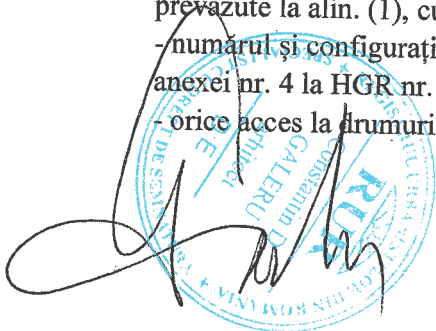
- fără precizări

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- fără precizări

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin peciale, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru pecial greu.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației specială de construire,



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ATERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR CONSTANTA

eliberate de administratorul acestora.

- Se va asigura obligatoriu, la toate curțile interioare neacoperite cu o suprafață de 600 mp și închise pe toate laturile cu construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, accesul carosabil pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min, 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- număr minim de locuri de parcare:

Construcții culturale : - 1 loc parcare/ 50 mp spațiu expunere pentru expoziții, muzee

- 1 loca parcare/ 10-20 locuri în sala pentru biblioteci, cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, opera, opereta, de papusi, Sali polivalente.

Construcții și amenajări sportive; Construcții de turism și agrement : - 1 loc parcare/ 5-20 locuri pentru complexuri sportive, Sali de antrenament, Sali de competiții sportive

- 1 loc parcare/ 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicării

- obligatoriu un număr de 1-3 locuri pentru autocare

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul cadrului natural existent;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

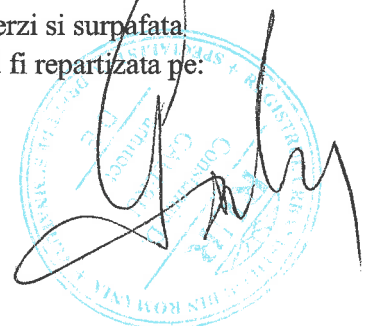
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;

- toate rețelele edilitare vor fi îngropate, excepție făcând rețelele care au cerințe tehnice ce nu permit acest lucru;

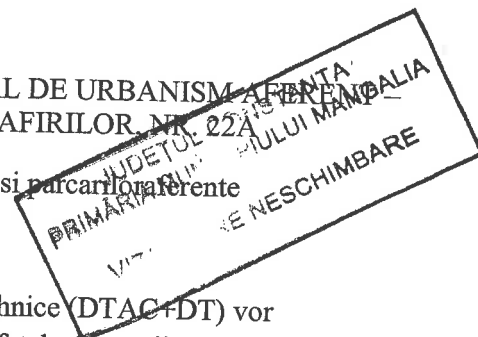
SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

La realizarea oricărui obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Mangalia se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului detinută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR NR. 22A



- ❁ suprafața teren ramasa libera dupa realizarea cosntructiilor si parcarilor aferente
- ❁ suprafat fatadelor constructiilor
- ❁ suprafața teraselor/ acoperisului.

Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentia in partile scrise si piesele desenate suprafețele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, dupa cum urmeaza:

- in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionand suprafața ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se vor monta instalatii automate pentru irigat.
- in planul de situatie se va prezenta suprafața ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora; se vor monta instalatii automate pentru irigat.
- pe fatadele cosntructiilor se vor evidentia in mod obligatoriu, suprafețele de spatii verzi (jardinere/ ghivece) in functie de destinatia constructiei/ investitiei
- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionand suprafața ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destintia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;
- se vor monta instalatii automate pentru irigat.

Modul de amplasare al plantelor:

- se vor prevedea obligatoriu arbori pe aliniamentul fatadelor principale
- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri
- pe fatadele cladirilor vor fi amplasate ghivece;

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi in conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt detaliate in ANEXA.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

MPREJMUIRI:

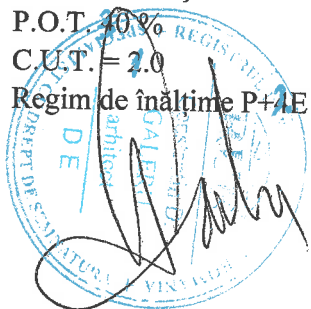
împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 2.0

Regim de înălțime P+1E



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL MANGALIA
PRIMĂRIE
NR. 22A
MILITAT SPRE VESCHIMBARE

Pentru funcțiunile existente, în caul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din jud. Constanta, statiunea Neptun.

In partea de nord-est a statiunii Neptun, pe terenul studiat exista posibilitatea reglementarii cadrului necesar pentru crearea unei noi zone rezidentiale.

Accesul la noua zona se propune a se realiza din strada Trandafirilor, ce limiteaza terenul studiat spre Vest. Accesul autospecialelor se va realiza de pe laturile de nord si est, din strada President.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu este liber de constructii, proprietate privata a S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A.

In functie de noua politica de dezvoltare urbana a administratiei locale, se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale.

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni;
- acestea vor cuprinde o zona cu 4 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime P+2E retras; o zona cu 3 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime D+P+2E, un imobil P+2E, pentru cazare turtistica si un imobil-vila 9, cu regim de inaltime S/D+P+1E, cu urmatoarele functiuni: spatii tehnice, receptive, lobby, Sali conferinta,restaurant, centru SPA;
- spatii verzi;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- circulatii carosabile si pietonale noi propuse ;
- locurile de parcare se vor rezolva in subsol, acestea fiind in numar de 62.

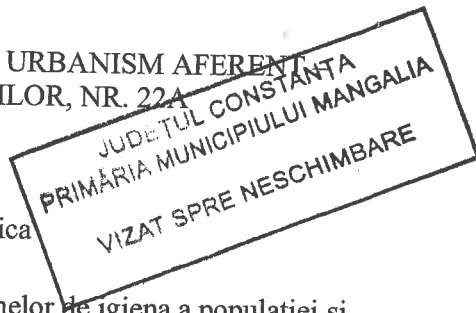
1.3.SURSE DOCUMENTARE

1.3.1.Cadrul legislativ

- P.U.G. municipiul Mangalia
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- ORDIN MT49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbn-
- HCJC 152/2013,privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti,arbori,plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta
- Legea 37/1975 – a strazilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A



- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administratiei locale
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 137/1995 – a protectiei mediului
- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a arecomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 101/1997 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.

1.3.2. Documentatii intocmite anterior

- Plan Urbanistic General al municipiului Mangalia
- Regulamentul General de Urbanism al municipiului Mangalia – V1b

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

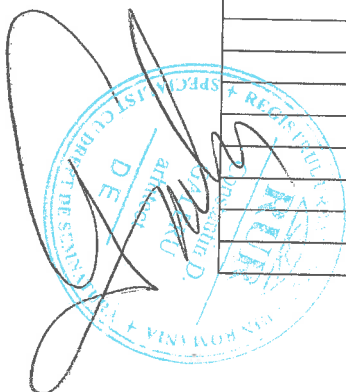
- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren

1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-a utilizat ca baza ridicarea topografica in coordonate locale realizata pe teren in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal de fata si pusa la dispozitia proiectantului general al lucrarii.

1.3.5. Coordonatele zonei studiate :

NUMAR	X	Y
Punct	[m]	[m]
1	270550.032	789690.485
2	270552.110	789697.079
3	270552.220	789699.560
4	270552.300	789705.420
5	270552.000	789712.290
6	270551.430	789719.350
7	270550.830	789724.200
8	270549.320	789731.330
9	270547.140	789738.640
10	270545.730	789743.280
11	270541.920	789751.680
12	270537.680	789758.970
13	270530.100	789767.290
14	270521.790	789772.850
15	270516.790	789775.120
16	270505.500	789779.420
17	270503.100	789780.080
18	270497.718	789781.276
19	270493.896	789782.090
20	270486.164	789782.596
21	270480.330	789782.991
22	270479.437	789783.050
23	270467.042	789782.691
24	270462.939	789782.573
25	270455.460	789781.900
26	270447.695	789780.811



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENTE
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SI REVISORIT
Spre
Spre
Spre

27	270436.779	789759.125
28	270435.245	789755.357
29	270434.598	789751.255
30	270434.890	789747.241
31	270436.169	789743.172
32	270440.712	789736.964
33	270444.467	789732.941
34	270464.831	789717.237
35	270468.020	789715.462
36	270472.444	789712.315
37	270480.851	789711.195
38	270488.803	789710.359
39	270494.883	789710.322
40	270498.934	789710.689
41	270500.273	789708.443
42	270498.731	789707.503
43	270499.204	789706.427
44	270497.560	789705.679
45	270497.603	789705.304
46	270494.704	789704.975
47	270495.271	789698.189
48	270498.365	789697.808
49	270499.082	789697.720
50	270500.962	789697.068
51	270502.730	789696.176
52	270504.598	789695.160
53	270506.115	789693.898
54	270506.759	789692.117
55	270506.673	789691.569
56	270506.707	789689.973
57	270526.605	789689.623
58	270531.679	789689.459
59	270545.530	789688.410
60	270547.010	789688.690

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

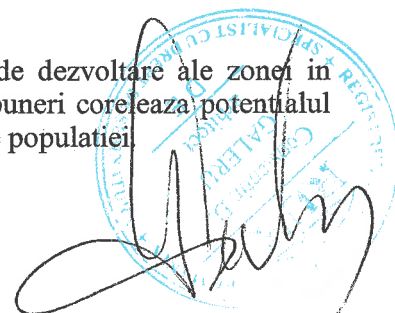
Amplasamentul obiectivului este in jud. Constanta, in partea de Nord-Est a statiunii Neptun, componenta a municipiului Mangalia, teren identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

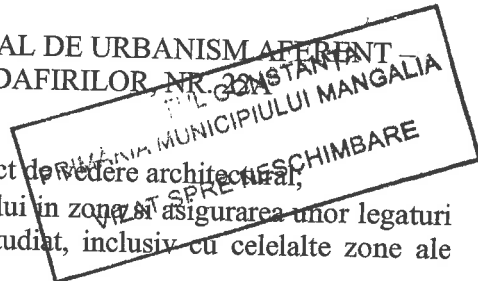
Zona studiata este alcatuita din spatiu verde neamenajat.

Terenul studiat este delimitat est si nord de strada President, la vest de teren proprietate private IE 101865 si strada Trandafirilor, la sud de teren proprietate private IE 107753.

2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei.





Prezentul PUZ va solutiona:

- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orasului;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- integrarea terenului in statiunea Neptun.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnica

In zona nu se evidentiaza fenomene fizico-geologice active care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

2.2.1.2. Conditii climatologice

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

2.2.2. Potentialul economic

In vecinatatea zonei studiate se desfasoara activitati de turism, comert si servicii.

2.2.3. Caile de comunicatie

2.2.3.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DN39 drum care leaga orasul Mangalia de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

DN39 este drum de categoria I .

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica si rigole, fara trotuare.

Acces rutier prevazut pe terenul aferent constructiilor propuse se realizeaza din strada Trandafirilor, ce limiteaza terenul studiat spre Sud-Vest.

Terenul fiind liber de constructii, circulatia rutiera este numai de tranzit si nu exista locuri pentru parcare .

2.2.3.2. Transportul in comun

Pe strada Trandafirilor circula mijloacele de transport in comun care leaga orasul Mangalia de restul statiunilor.

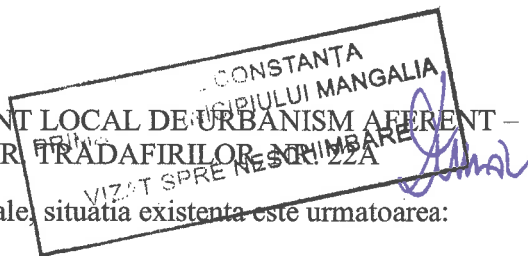
2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z. pe care se propune realizarea ansamblului este liber de constructii in suprafata de 7753.00mp.



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU TURISTIC VILE - STR. TRADAFIRILOR



Din punctul de vedere al zonificării functionale, situatia existenta este urmatoarea:

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta terenului liber neconstruit	7753.00	100
2.	Zona aferenta circulatiilor	0.00	0.00
3.	Zona aferenta spatiilor verzi	0.00	0.00
	TOTAL	7753.00	100

BILANT TERITORIAL PROPU

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	ZONA AFERENTA TURISMULUI, A.P., AGREMENT PROPUSA PRIN PUZ	2186.40	28.20
2.	ZONA LOISIR	1331.00	17.16
3.	ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR PIETONALE SI AUTO PROPUSE PRIN PUZ	2150.90	27.74
4.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI LA SOL	2084.70	26.88
5.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE	1791.80	23.12
	TOTAL	7753.00	100

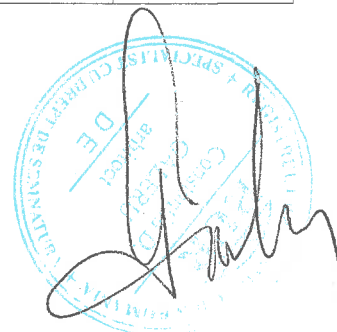
2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice este de 7753.00mp.

Nu exista alte tipuri de terenuri in zona studiata.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoar:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	7753.00	100.00
2.	Domeniul public al administratiei locale/ statului	0.00	0.00
3.	Domeniul privat al administratiei locale/ statului	0.00	0.00
	TOTAL	7753.00	100.00



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADĂRIILOR, NR. 22A

2.2.5. Echiparea edilitara

- 2.2.5.1. Alimentarea cu apa – din rețeaua existentă în zonă
- 2.2.5.2. Canalizarea – în rețeaua de canalizare din zonă
- 2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrică – din rețeaua existentă în zonă
- 2.2.5.4. Telecomunicații – din rețeaua existentă în zonă

2.2.6. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- terenul este liber de construcții;
- echiparea edilitara este corespunzătoare.

2.2.7. Necesități și opțiuni

Dorința unanimă a autorităților locale și a populației orașului, a proprietarilor precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la dezvoltarea investiției, obținute de proiectant prin discuții directe și consultări au fost pentru:

- echiparea edilitara completă a terenului;
- rezolvarea problemelor de trafic în zonă;
- creșterea interesului pentru acest teren.
- sistemul constructiv;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de trafic.

2.2.8. Stadiul actual și de dezvoltare urbanistică

1. Cadrul natural

A) *CUTREMURE DE PAMANT*

SE VOR RESPECTA PREVEDERILE ACTELOR NORMATIVE ÎN VIGOARE P100-1/2013 ȘI ORDONANȚA GUVERNULUI NR. 20/1994 ACTUALIZATĂ PRIN LEGEA NR. 282/2015.

b) *INUNDAȚII*

Cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitățile administrativ-teritoriale afectate de inundații orașul Mangalia este încadrat astfel :

- pe cursuri de apă – nu este risc de inundații și
- pe torenți – este risc de inundații

În zona studiată în prezentul P.U.Z. nu este risc de inundații.

c) *ALUNECĂRI DE TEREN*

În zona studiată în prezentul P.U.Z. nu este risc de alunecări de teren.

**STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ,
CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI**

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu proprietarii prevede pentru zona studiată cerințe pentru următoarele obiective:



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
17.04.2014
PLANUL DE ORGANIZARE URBANISTICA
TRANDAFIRILOR, NR. 22A

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE ORGANIZARE URBANISTICA
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRANDAFIRILOR, NR. 22A

- zona ansamblu turistic vile. Aceasta va cuprinde o zona cu 4 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime P+2E retras;
- o zona cu 3 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime D+P+2E,
- un imobil P+2E, pentru cazare turistica
- un imobil-vila 9, cu regim de inaltime S/D+P+1E, cu urmatoarele functiuni: spatii tehnice, receptive, lobby, Sali conferinta,restaurant, centru SPA;
- locurile de parcare se vor rezolva in subsol, acestea fiind in numar de 62
- spatii verzi amenajate;

3.2.DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatii;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

-in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati si rutiere ;

3.3.ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1.Caile de comunicatie

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie.

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra partial si se vor executa trotuarele aferente.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN39 drum care leaga orasul Mangalia de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

Accesul din DN39 catre terenul studiat se face pe DN39C si strada Garii si strada Trandafirilor.

Aleile carosabile proiectate in incinta, conform H.C.J. Constanta nr.249/2008, sunt drumuri secundare cu cate un fir de circulatie pe sens si au o latime de 12,00 m, alcatuita din calea



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 22A

rutiera 7,00 m latime, si trotuarele de 1,50m si locuri de parcare 2m. Locurile de parcare de 2.30-2.50/5.00ml amplasate in interiorul parcelor studiate subteran.

Se va prevedea un acces rutiere pe terenul aferent constructiilor propuse, de pe latura nord-vestica din strada Trandafirilor si din latura de nord-est prin Strada President pentru autorspeciale.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor respecta regula prioritatii de dreapta. Strada Trandafirilor este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

JUDETUL CONSTANTA
MANGALIA
PRIMARIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

3.3.2. Transportul in comun

Transportul in comun in zona se va desfasura pe traseele existente.

3.3.3. Parcaje si garaje

Parcarile se vor asigura, pe domeniul privat in subteran.

3.3.4. Sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu cat si a circulatiei carosabile

S-a creat un centru de interes in zona centrala a ansamblului prin gruparea functiunilor de loisir.

Teritoriul studiat se zonifica, in functie de amplasamentul si caracteristicile functionale ale constructiilor astfel:

ZR1 – Zona ansamblu turistic format din vile, cu regim de inaltime variind intre S/D+P+2E;

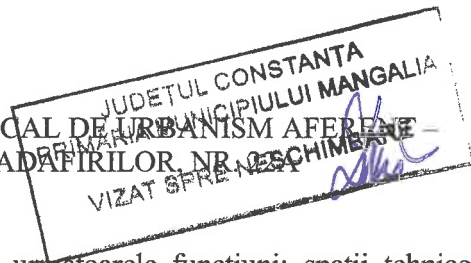
5.1.1. ZR1 – ansamblu turistic format din vile cu regim de inaltime S/D+P+2E

A. zona ansamblu turistic vile. Acesta va cuprinde o zona cu 4 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime P+2E retras;

-o zona cu 3 imobile pentru cazare turistica cu regim de inaltime D+P+2E,



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR, NR. 238 CHIMBESU



- un imobil P+2E, pentru cazare turistica
- un imobil-vila 9, cu regim de inaltime S/D+P+1E, cu urmatoarele functiuni: spatii tehnice, receptive, lobby, Sali conferinta,restaurant, centru SPA;
- locurile de parcare se vor rezolva in subsol, acestea fiind in numar de 62.

Repartitia procentuala a diverselor zone pe amplasamentul care a generat PUZ se face astfel:

Suprafata de teren aferent turismului, apartamentelor de vacanta este de 2186.40 mp adica 28.20% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi amenajate la sol este de 2084.70 mp, adica 26.88% din suprafata totala a terenului. Suprafata spatiilor verzi amenajate – 1791.80mp, adica 23.12%.

Suprafata de teren aferenta circulatiei carosabile este de 1716.60mp adica 22.14% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferent circulatiei pietonale este de 434.30mp adica 5.60% din suprafata totala a terenului.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	ZONA AFERENTA TURISMULUI, A.P., AGREMENT PROPU SA PRIN PUZ	2186.40	28.20
2.	ZONA LOISIR	1331.00	17.16
3.	ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR PIETONALE SI AUTO PROPU SE PRIN PUZ	2150.90	27.74
4.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI LA SOL	2084.70	26.88
5.	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE	1791.80	23.12
	TOTAL	7753.00	100

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, capete de perspectiva, axe de compozitie;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespuzator diferitelor zone functionale s-au stabilit urmatorul regim maxim de inaltime:

- ZR1 – Zona turistica cu regim de inaltime variind intre S/D+P+2E;
- subsolurile nu se normeaza.



3.5. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație, asigurarea vizibilității în intersecție;
- efecte compoziționale (unitate, varietate, etc.).

Regimul de alinierea al construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita minimă admisibilă de construire față de limita de proprietate va fi de :

- pentru parcela studiată IE 107747, retragerede 5,00m de la limita de proprietate față de strada Trandafirilor retragere cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri față de limitele posterioare și laterale

3.6. MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol a clădirii și suprafața terenului aferent.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, etc.

Indicii rezultați sunt menționați în regulamentul P.U.Z. și în planșa desenată de reglementări.

SUPRAFATA STUDIATA = 7753.00mp

SUPRAFATA TEREN AFLAT IN PROPRIETATE, CARE A GENERAT P.U.Z.=
7753.00mp

ZR 1 – zona turistica

TURISM, APARTAMENTE DE VACANTA, AP, AGREMENT

TOTAL – 9 CLADIRI TURISM, APARTAMENTE DE VACANTA, AP, AGREMENT

REGIM DE INALTIME S/D+P+2E, H.max = 12m

P.O.T. = minim 10% și max. 30.00%

C.U.T. = minim 0.2 și max. 1

3.7. ZONE PROTEJATE, INTERVENTII PERMISE

Nu este cazul.



3.8.ECHIPAREA EDILITARA

3.8.1.Alimentare cu apa – Alimentarea cu apa a imobilelor ce urmeaza a se realiza se va face din conducta existenta de-a lungul strazii Trandafirilor, cu un diametru 400mm OL.

Retele ce urmeaza a se realiza vor avea diametrul de 160-110mm PEHD. Pe acestea se vor monta hidranti de incediu exterior.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa in acest ansamblu.

3.8.2.Canalizarea – Pentru scurgerea apelor menajere de la constructiile ce se vor executa in aceasta zona, vor fi executate retele de canalizare amplasate pe trama stradala proiectata. Aceste retele vor avea diametrul Dn 250mm PVC-KG. La schimbarile de directie se vor realiza camine de vizitare si control cu diamtrul de 1,00m si adancimile corespunzatoare.

Detaliile pentru stabilirea statiilor de pompare, echiparea lor, conductele de refulare, se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

Conductele de refulare ape uzate se vor descarca in conducta de refuare ape uzate existent de-a lungul strazii Trandafirilor, cu diametrul Dn 500mm AZB.

3.8.3.Alimentarea cu energie electrica – se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati, insa se preve un ampasament pentru post trafo in partea de sud a terenului; alimentarea acestora se face ingropat.

3.8.4. Alimentarea cu gaze naturale - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

3.8.5. Telecomunicatii - Se propune pastrarea retelelor de telecomunicatii care deservesc zona.

3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1.Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

3.9.2.Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

3.9.3.Circulatia terenurilor

Nu se cedeaza terenuri.



PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT –
ANSAMBLU TURISTIC VILE – STR. TRADAFIRILOR – STR. MANGALIA

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DECLARAT SPRE NESCHIMBARE

IV. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al municipiului Mangalia;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Intocmit,
Arh. Oana SERBĂNESCU

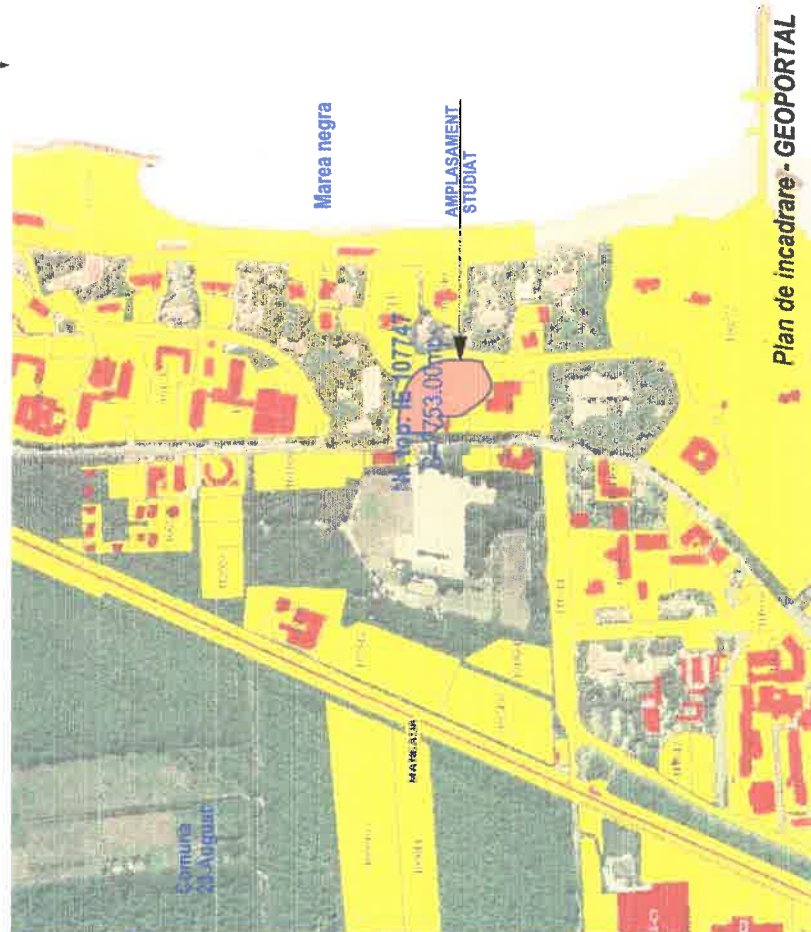
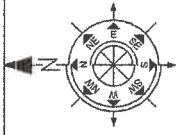


Arh. Constantin GALERU



PLAN URBANISTIC ZONAL - SITUATIA EXISTENTĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT- ANSAMBLU TURISTIC VILE -STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A



Plan de incadrare - GEOPORTAL

Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona reglementata S= 7753.00mp
 - Limita de proprietate parcela studiata S= 7753.00mp

INCADRARE IN PUG APROBAT PRIN HCL NR. 160/25.07.2019 IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LAGII NR.50/1991

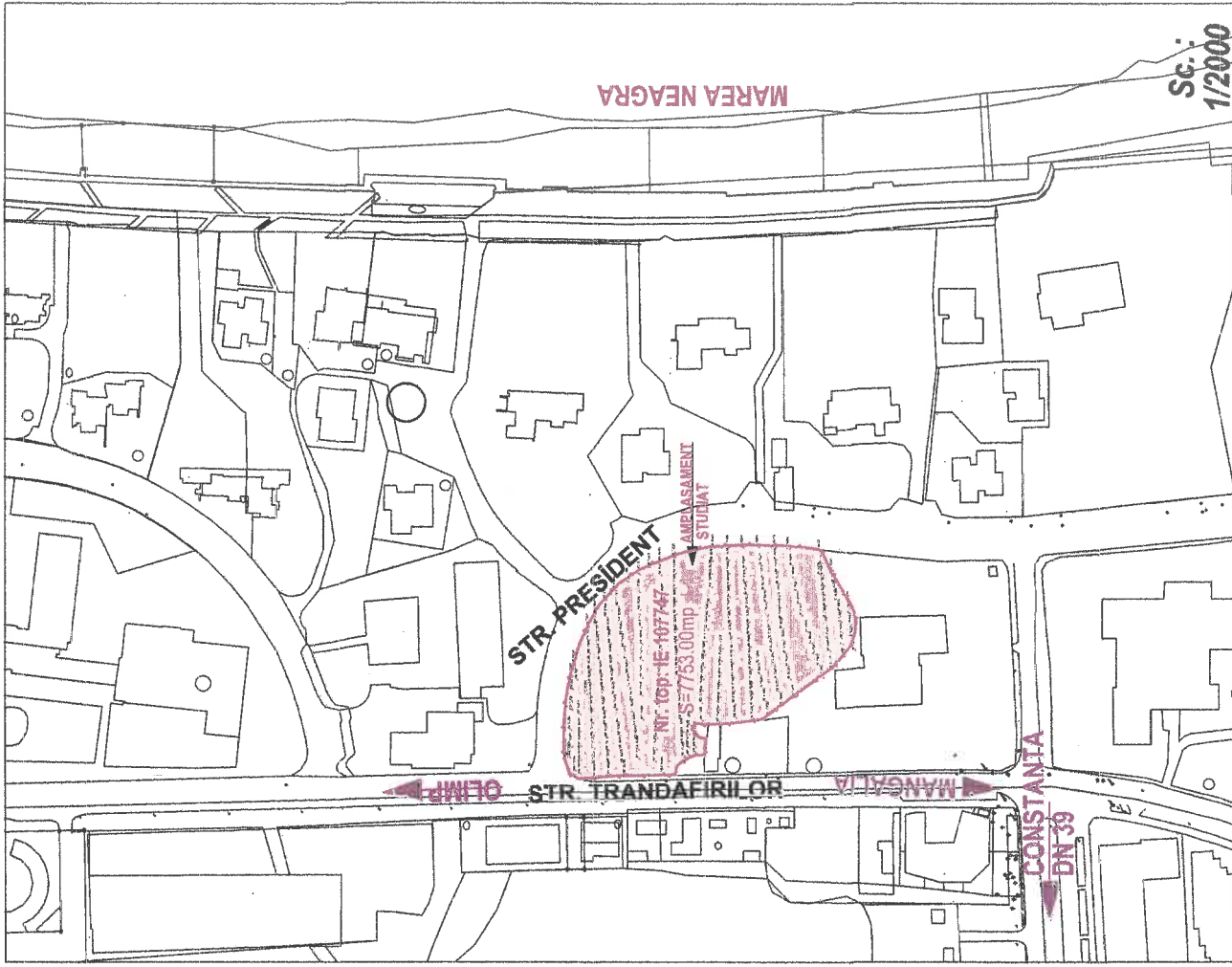
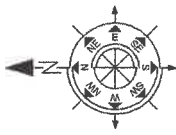
Suprafata teren masurata = 7 753.00mp

VERIFICATOR EXPERT Specialist RUR	NUME Urb.Galeru Constantin	SEMNATURA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TITLU/NEI/DAIA
PROIECTANT	NUME Urb.Galeru Constantin	SEMNATURA	Beneficiar: S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A prin reprezentant PALADE DIMITRIE OVIDIU
SPECIFICATIE	NUME A/n. Oana Mihaela SERBANESCU	SEMNATURA	Adresa: Jud. Constanta, mun. Mangalia, str. Trandafirilor, nr. 22A
Ser proiect	Urb.Galeru Constantin	Sca. 1:5000	Titlu proiect: ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM - PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU TURISTIC VILE - STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A
Proiectat	A/n. Oana Mihaela SERBANESCU	Data SERTIFICAREI 2021	Pr. nr. 73 / 2021
Desenat	A/n. Stelutza Izal ISMAIL		Faza P.U.Z.
			PL nr. U 08
			Comuna AS

PLAN DE INCADRARE IN PUG ACTUAL,
PLAN DE INCADRARE GOOGLE MAPS

PLAN URBANISTIC ZONAL - SITUATIA EXISTENTĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT-ANSAMBLU TURISTIC VILE-STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A



Sc.:
1/2000



Sc.:
1/5000

Legenda
LIMITE STUDIATE

- Limita zona reglementata S= 7753.00mp
- Limita de proprietate parcela studiata S= 7753.00mp

VERIFICATOR EXPERT Specialist RUR	NUME Urb. Galeru Constantin	SEMANTURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TITLU / NR. / DATA
PROIECTANT	Str. Cezar Baltag, nr. 1 23 August, Jud. Constanta TEL: 9778 169 977 J13/173/2015 CIF 34876707		Beneficiar: S.C. SUBEX INDUSTRIES SA prin reprezentant PALADE DIMITRIE OVIDIU	Pt. nr. 73 / 2021
SPECIFICATIE Ser proiect	NUME Urb. Galeru Constantin	SEMANTURA Sc. 1/5000	Adresa: Jud. Constanta, mun. Mangalia, str. Trandafirilor, nr. 22A	Faza P.U.Z.
Proiectat	Arh. Oana Mihaela SERBANESCU		Titlu proiect: ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM - PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU TURISTIC VILE-STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A	
Desenat.	Arh. Stigler Izal ISMAIL	Dob. semnificative 2021	Titlu planasa:	Pt. nr. U 01
			PLAN DE INCADRARE	Forma nr. 63

PLAN URBANISTIC ZONAL - SITUATIA PROPUSA

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT- ANSAMBLU TURISTIC VILE -STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A



U.03 REGULAMENTARI:
ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE

Legenda

LIMITE STUDIATE

- Limita zona reglementata S= 7753.00mp
- Limita de proprietate parcela studiată
- Limite avizate OCPI

EXISTENT:

ZONA DE CIRCULATII:

- Zona circulatiei rutiere
- Zona circulatiei pietonale
- Zona parcarilor existente

ZONA MIXTA (conform PUZ aprobat cu HCL 160/2019)

- V1b** - zona destinata amenajarii sportive;
Indicatori: POT = 30%; RH max: P+4E;
- IS3a** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime
Indicatori: POT = 50%; RH max: P+2E
- S3** - zona cu destinatie speciala
Indicatori: POT = 50%; RH max: P+2E

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Construcții destinate serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime
- Construcții destinate activitatilor sportive

ZONA SPATII VERZI - V

- V1 - zona spatii verzi amenajate, fasii plantate
Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de inaltime: -

ACCESSE

- Accese existente

PROPUIS:

LIMITE PARCELA PROPUSA

- Aliniament stradal 5m
- Retrageri fata de limitele de proprietate 3m

ZONA DE CIRCULATII:

- Zona circulatiei auto
- Zona circulatiei pietonale

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

- Zona dedicata ansamblului turistic
- Zona de loisir

ZONA SPATII VERZI

- Spatii verzi amenajate

ACCESSE

- Acces pietonal in ansamblu
- Acces autospeciala pe lot
- Acces auto in ansamblu

ZR1 Zona de reglementare propusa
POT=30%, CUT=1, S/D+P+2E
H max=12m

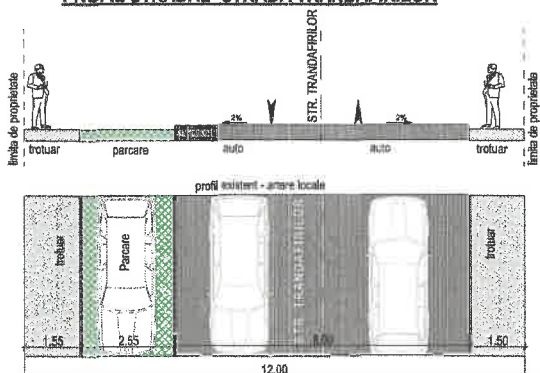
BILANT TERITORIAL EXISTENT

BILANT	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata construita la sol	0.00mp	0.00%
Zona aferenta terenului liber neconstruit	7753.00mp	100%
Zona aferenta circulatiilor	0.00mp	0.00%
Zona aferenta spatiilor verzi	0.00mp	0.00%
Total	7753.00mp	100%

BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANT	SUPRAFATA	PROCENT
ZONA AFERENTA TURISMULUI, A.P., AGREMENT PROPUSA PRIN PUZ	2186.40mp	28.20%
ZONA LOISIR	1331.00mp	17.16%
ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR PIETONALE SI AUTO PROPUSE PRIN PUZ	2150.90mp	27.74%
ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI LA SOL	2084.70mp	26.88%
ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE	1791.80mp	23.12%
Total	7753.00mp	100%

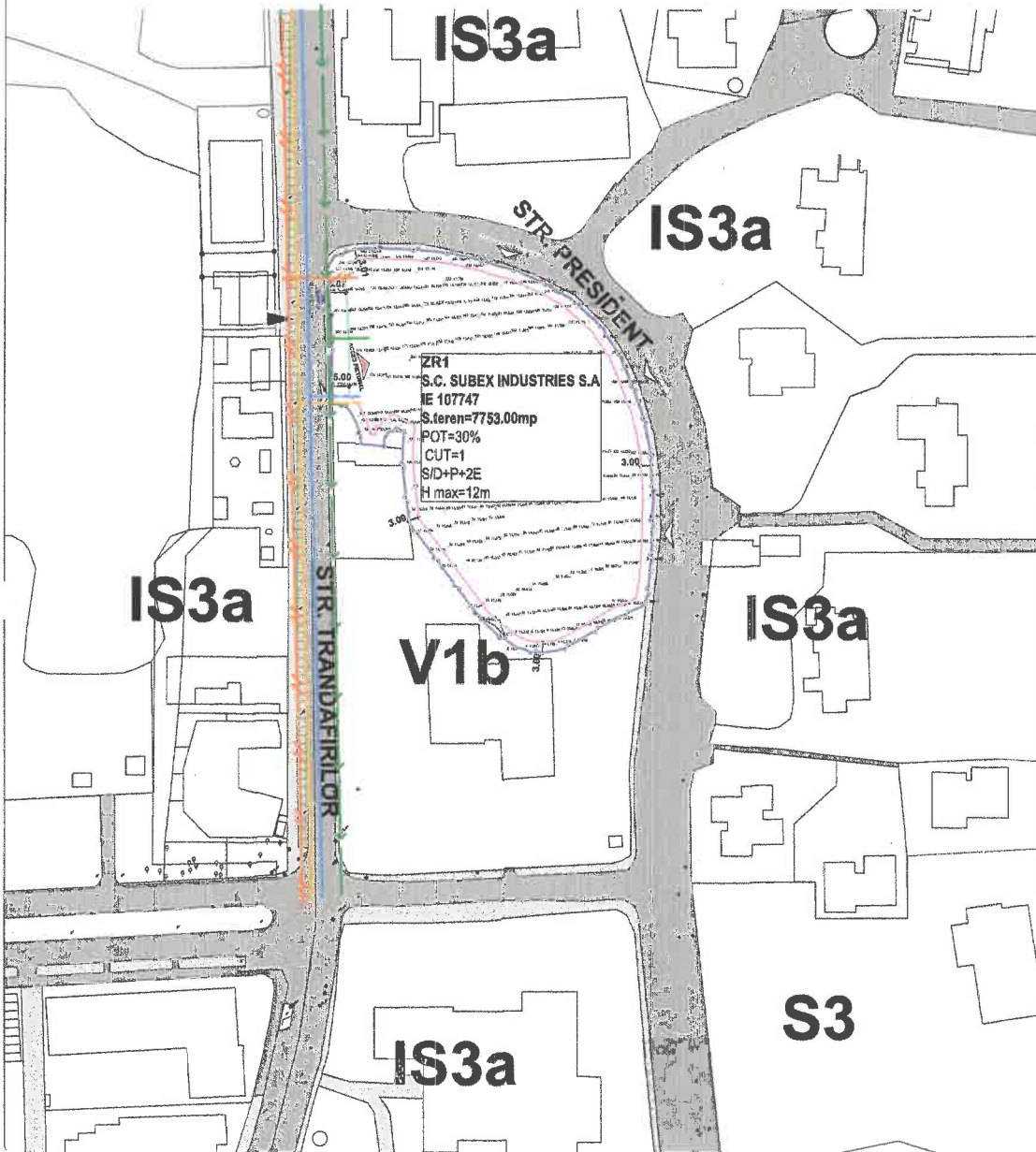
PROFIL STRADAL - STRADA TRANDAFIRILOR



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE/REPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TITLU / NR. / DATA
Specialist RUR	Urb.Galenu Constantin			
PROIECTANT	Str. Cezar Baltag nr. 1 29 August, Jud. Constanta TEL: 0770 189 877 J131773/2015 CIP 34878707		Beneficiar: S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A prin reprezentant PALADE DIMITRIE OVIDIU	Pc. nr. 75 / 2021
ADRESA	Adresa: Jud. Constanta, man. Mangalia, str. Trandafirilor, nr. 22A		Titlu proiect: ELABORAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM - PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU TURISTIC VILE - STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A	
SPESIFICATIE	NUME	SEMNATURA	S=	Titlu planșă: REGULAMENTARI - ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE
Sof proiect	Urb.Galenu Constantin		15000	PL. nr. U.03
Proiectat	Arh. Oana Mihaela SERBANESCU		Data 08/10/2021	Faza P.U.Z.
Desenat	Arh. Stiggar Ionel ISMAIL			completat

PLAN URBANISTIC ZONAL - SITUATIA PROPUSA

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT- ANSAMBLU TURISTIC VILE -STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A



U.04 REGULAMENTARI:
ECHIPARE EDILITARA

Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona reglementata S= 7753.00mp
 - Limita de proprietate parcela studziata
 - Limite avizate OCPI

- EXISTENT:**
- ZONA DE CIRCULATII:**
- Zona circulatii rutiere
 - Zona circulatii pietonale
 - Zona parcarilor existente

- LIMITE PARCELA PROPUSA**
- Aliniament stradal 5m
 - Retrageri fata de limitele de proprietate 3m

- ACCES**
- Acces pietonal in ansamblu
 - Acces autospeciala pe lot
 - Acces auto in ansamblu

- ZR1** Zona de reglementare propusa
POT=30%, CUT=1, S/D+P+2E
H max=12m

- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- Retea de apa
 - Retea de canalizare
 - Retea de Telekom
 - Retea electrica

- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- Retea de apa
 - Retea de canalizare
 - Retea de Telekom
 - Retea electrica

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

NUMAR Punct	X [m]	Y [m]
1	270550.032	789690.485
2	270552.110	789697.079
3	270552.220	789699.560
4	270552.300	789705.420
5	270552.000	789712.290
6	270551.430	789719.350
7	270550.830	789724.200
8	270549.320	789731.330
9	270547.140	789738.640
10	270545.790	789743.280
11	270541.920	789751.680
12	270537.680	789758.970
13	270530.100	789767.290
14	270521.790	789772.850
15	270516.790	789775.120
16	270505.500	789779.420
17	270503.100	789780.080
18	270497.718	789781.276
19	270493.896	789782.090
20	270486.164	789782.596
21	270480.330	789782.991
22	270479.437	789783.050
23	270467.042	789782.691
24	270462.935	789782.573
25	270455.460	789781.900
26	270447.695	789780.811
27	270436.779	789759.125
28	270435.245	789755.357
29	270434.598	789751.255
30	270434.890	789747.241

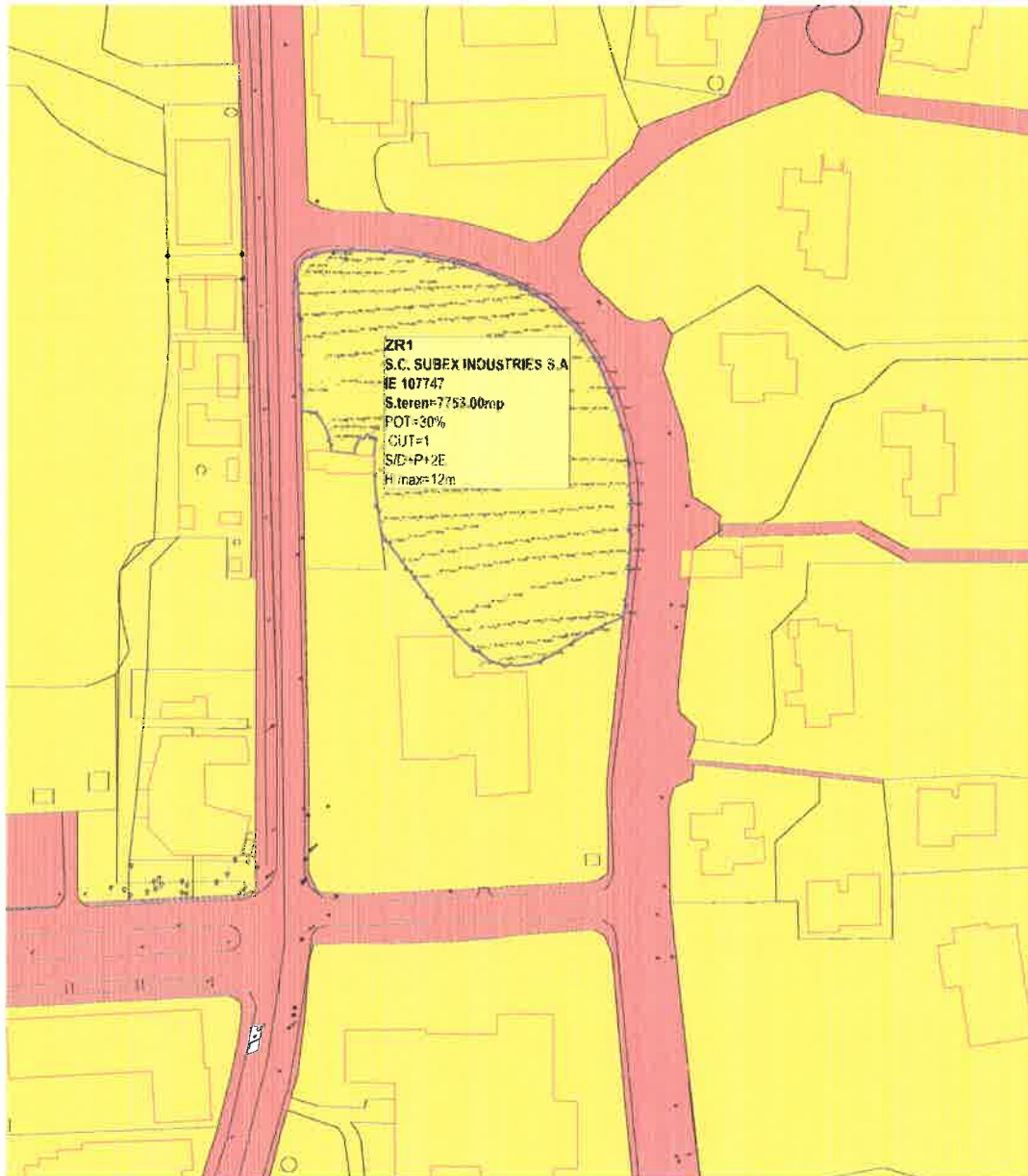
31	270436.169	789743.172
32	270440.712	789736.964
33	270444.467	789732.941
34	270464.831	789717.287
35	270468.020	789715.462
36	270472.444	789712.315
37	270480.851	789711.195
38	270488.803	789710.359
39	270494.883	789710.322
40	270498.934	789710.689
41	270500.273	789708.443
42	270498.731	789707.509
43	270499.204	789706.427
44	270497.560	789705.679
45	270497.603	789705.304
46	270494.704	789704.975
47	270495.271	789698.189
48	270498.365	789697.808
49	270499.082	789697.720
50	270500.962	789697.068
51	270502.730	789696.176
52	270504.598	789695.160
53	270506.115	789693.898
54	270506.759	789692.117
55	270506.673	789691.569
56	270506.707	789689.973
57	270526.605	789689.623
58	270531.679	789689.459
59	270545.530	789688.410
60	270547.010	789688.690

Suprafata teren masurata = 7 753.00mp

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TITLU / NR. FOATA
PROIECTANT	Urz.Galeriu Constantin			
Beneficiar:	S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A prin reprezentant PALADE DIMITRIE OVIDIU			Pr. nr. 75 / 2021
Adresa:	Jud. Constanta, mun. Mangalia, str. Trandafirilor, nr. 22A			Faza P.U.Z.
Titlu proiect:	ELABORAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM - PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU TURISTIC VILE - STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A			Pr. nr. U.04
Titlu planșă:	REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA			Forma 82
Specificatie:	NUME	SEMNATURA	Sc. 1:15000	
Sof proiect:	Urz.Galeriu Constantin			
Proiectat:	Arl. Oana Mihaela BERBANESCU			
Desenat:	Arl. Stoian Gabriel ISMAIL		Data SEPTEMBRIE 2021	

PLAN URBANISTIC ZONAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT- ANSAMBLU TURISTIC VILE -STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A



U 05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Legenda

- LIMITE STUDIATE**
- Limita zona reglementata S= 7753.00mp
 - Limite de proprietate parcela studiată
 - Limite avizate OCPI

- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- Terenuri aparținând domeniului public al statului sau al unității administrativ-teritoriale
 - Terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice

ZR1 Zona de reglementare propusa
POT=30%, CUT=1, S/D+P+2E
H max=12m

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

NUMAR Punct	X [m]	Y [m]
1	270550.032	789690.485
2	270552.110	789697.079
3	270552.220	789699.560
4	270552.300	789705.420
5	270552.000	789712.290
6	270551.430	789719.350
7	270550.830	789724.200
8	270549.320	789731.330
9	270547.140	789738.640
10	270545.790	789743.280
11	270541.920	789751.680
12	270537.680	789758.970
13	270530.100	789767.290
14	270521.790	789772.850
15	270516.790	789775.120
16	270505.500	789779.420
17	270503.100	789780.080
18	270497.718	789781.276
19	270493.896	789782.090
20	270486.164	789782.596
21	270480.330	789782.991
22	270479.437	789783.050
23	270467.042	789782.691
24	270462.939	789782.573
25	270455.460	789781.900
26	270447.695	789780.811
27	270436.779	789759.125
28	270435.245	789755.357
29	270434.598	789751.255
30	270434.890	789747.241

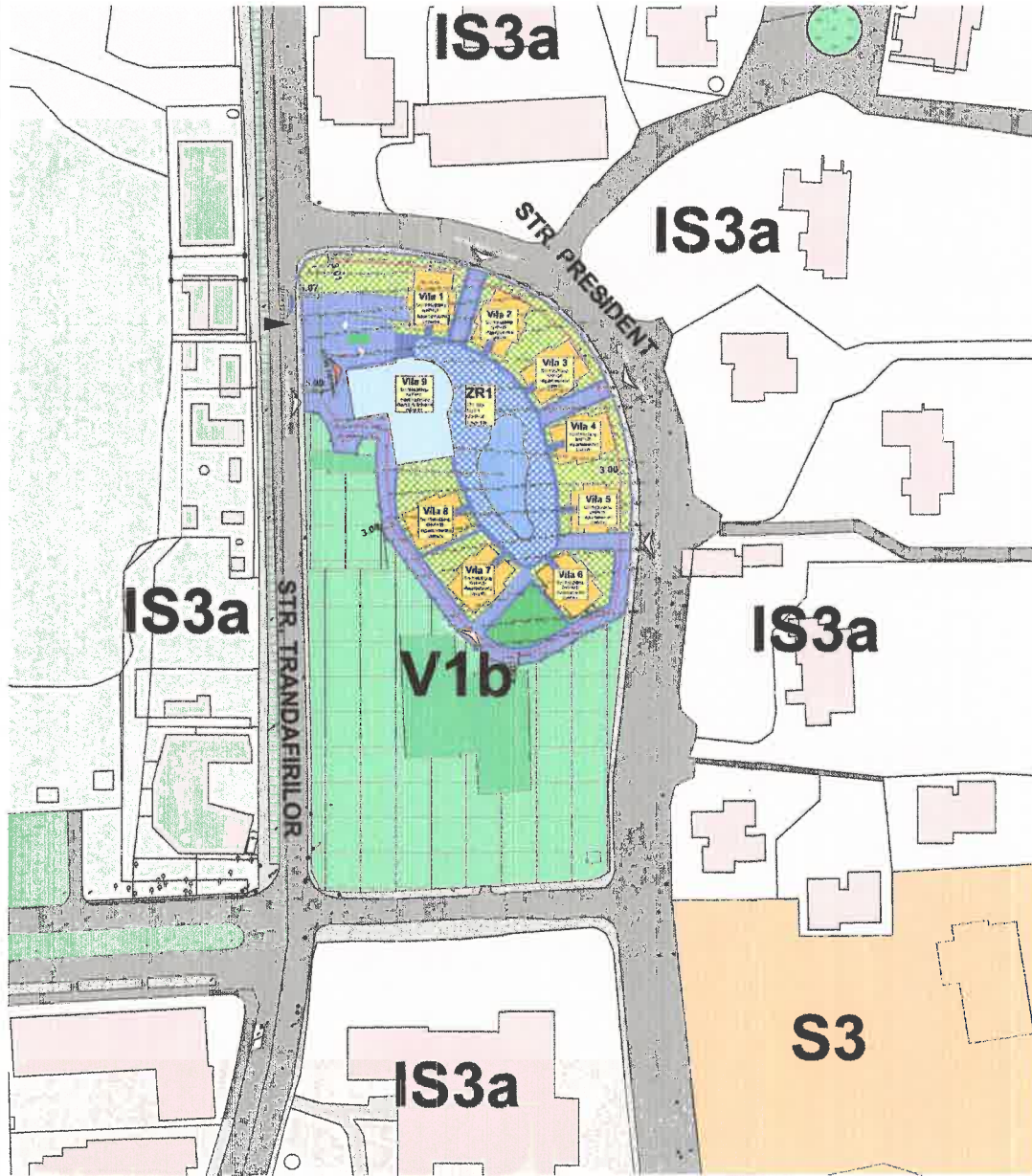
31	270436.169	789743.172
32	270440.712	789736.964
33	270444.467	789732.941
34	270464.831	789717.237
35	270468.020	789715.462
36	270472.444	789712.315
37	270480.851	789711.195
38	270488.803	789710.359
39	270494.883	789710.322
40	270498.934	789710.689
41	270500.273	789708.443
42	270498.731	789707.503
43	270499.204	789706.427
44	270497.560	789705.679
45	270497.603	789705.304
46	270494.704	789704.975
47	270495.271	789698.189
48	270498.365	789697.808
49	270499.082	789697.720
50	270500.962	789697.068
51	270502.790	789696.176
52	270504.598	789695.160
53	270506.115	789693.898
54	270506.759	789692.117
55	270506.673	789691.569
56	270506.707	789689.973
57	270526.605	789689.623
58	270531.679	789689.459
59	270545.530	789688.410
60	270547.010	789688.690

Suprafata teren masurata = 7 753.00mp

VERIFICATOR Exp. RUR	NUME Urb. Galeriu Constantin	SEMNTATURA	CEINTA	REFERAT DE VERIFICARE/RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA / TITLU / NR. / DATA
PROIECTANT	Str. Cămin Satias nr. 1 23 August, Jud. Constanța TEL: 0770 189 877 1131772015 CIF 34876767			Beneficiar: S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A. prin reprezentant PALADE DIMITRIE OVIDIU
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Sc. 1 10000	Titlu proiect: ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM - PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU TURISTIC VILE - STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A
Sol proiect	Urb. Galeriu Constantin			Titlu planșă: REGLEMENTARI - ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE
Proiectat	Arh. Oana Mircea SERBANESCU		Data SEPTEMBRIE 2021	Pr. nr. 75 / 2021
Desenat	Arh. Stăgărar Ivel ISMAIL			Fus. P.U.L.C. Pr. nr. 1118 / 2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - SITUATIA PROPUSA

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT- ANSAMBLU TURISTIC VILE -STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A



U OG PROPUNERE DE MOBILARE URBANA

Legenda

LIMITE STUDIATE

- Limita zona reglementata S= 7753.00mp
- Limita de proprietate parcela studiata
- Limite avizate OCPI

EXISTENT:

ZONA DE CIRCULATII:

- Zona circulatii rutiere
- Zona circulatii pietonale
- Zona parcarii existente

ZONA MIXTA (conform PUG aprobat cu HCL 160/2019)

- V1b - zona destinata amenajarii sportive; Indicatori: POT = 30%; RH max: P+4E;
- IS3a - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime Indicatori: POT = 50%; RH max: P+2E
- S3 - zona cu destinatie speciala Indicatori: POT = 50%; RH max: P+2E

ZONIFICARE FUNCTIONALA

EXISTENTA

- Construcii destinate serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime
- Construcii destinate activitatilor sportive

ZONA SPATII VERZI - V

- V1-zona spatii verzi amenajate, fasii plantate Indicatori: POT: -; CUT: -; Regim de inaltime: -

ACCES

- Accese existente

PROPOS:

LIMITE PARCELA PROPUSA

- Aliniament stradal 5m
- Retrageri fata de limitele de proprietate 3m

ZONA DE CIRCULATII:

- Zona circulatii auto
- Zona circulatii pietonale

ZONIFICARE FUNCTIONALA

PROPUSA

- Zona dedicata ansamblului turistic
- Zona de loisir
- Piscina
- Vile apartamente/camere
- Vila 9 loisir/relaxare/zona administrativa

ZONA SPATII VERZI

- Spatii verzi amenajate

ACCES

- Acces pietonal in ansamblu
- Acces autospeciala pe lot
- Acces auto in ansamblu

ZR1

- Zona de reglementare propusa POT=30%, CUT=1, S/D+P+2E H max=12m

BILANT TERITORIAL EXISTENT

BILANT	SUPRAFATA	PROCENT
Suprafata construita la sol	0.00mp	0.00%
Zona aferenta terenului liber reconstruit	7753.00mp	100%
Zona aferenta circulatiilor	0.00mp	0.00%
Zona aferenta spatiilor verzi	0.00mp	0.00%
Total	7753.00mp	100%

BILANT TERITORIAL PROPOS

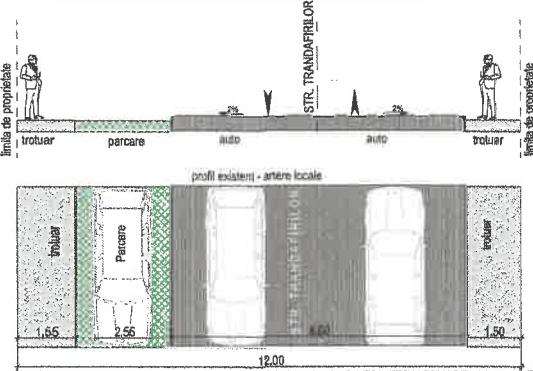
BILANT	SUPRAFATA	PROCENT
ZONA AFERENTA TURISMULUI A.P. AGREMENT PROPUSA PRIN PUZ	2186.40mp	28.20%
ZONA LOISIR	1331.00mp	17.16%
ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR PIETONALE SI AUTO PROPUSE PRIN PUZ	2150.80mp	27.74%
ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI LA SOL	2084.70mp	26.86%
ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE	1791.80mp	23.12%
Total	7733.00mp	100%

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

NUMAR	X	Y
1	720250.00	72000.00
2	720250.10	72000.10
3	720250.20	72000.20
4	720250.30	72000.30
5	720250.40	72000.40
6	720250.50	72000.50
7	720250.60	72000.60
8	720250.70	72000.70
9	720250.80	72000.80
10	720250.90	72000.90
11	720251.00	72001.00
12	720251.10	72001.10
13	720251.20	72001.20
14	720251.30	72001.30
15	720251.40	72001.40
16	720251.50	72001.50
17	720251.60	72001.60
18	720251.70	72001.70
19	720251.80	72001.80
20	720251.90	72001.90
21	720252.00	72002.00
22	720252.10	72002.10
23	720252.20	72002.20
24	720252.30	72002.30
25	720252.40	72002.40
26	720252.50	72002.50
27	720252.60	72002.60
28	720252.70	72002.70
29	720252.80	72002.80
30	720252.90	72002.90
31	720253.00	72003.00
32	720253.10	72003.10
33	720253.20	72003.20
34	720253.30	72003.30
35	720253.40	72003.40
36	720253.50	72003.50
37	720253.60	72003.60
38	720253.70	72003.70
39	720253.80	72003.80
40	720253.90	72003.90
41	720254.00	72004.00
42	720254.10	72004.10
43	720254.20	72004.20
44	720254.30	72004.30
45	720254.40	72004.40
46	720254.50	72004.50
47	720254.60	72004.60
48	720254.70	72004.70
49	720254.80	72004.80
50	720254.90	72004.90
51	720255.00	72005.00
52	720255.10	72005.10
53	720255.20	72005.20
54	720255.30	72005.30
55	720255.40	72005.40
56	720255.50	72005.50
57	720255.60	72005.60
58	720255.70	72005.70
59	720255.80	72005.80
60	720255.90	72005.90
61	720256.00	72006.00
62	720256.10	72006.10
63	720256.20	72006.20
64	720256.30	72006.30
65	720256.40	72006.40
66	720256.50	72006.50
67	720256.60	72006.60
68	720256.70	72006.70
69	720256.80	72006.80
70	720256.90	72006.90
71	720257.00	72007.00
72	720257.10	72007.10
73	720257.20	72007.20
74	720257.30	72007.30
75	720257.40	72007.40
76	720257.50	72007.50
77	720257.60	72007.60
78	720257.70	72007.70
79	720257.80	72007.80
80	720257.90	72007.90
81	720258.00	72008.00
82	720258.10	72008.10
83	720258.20	72008.20
84	720258.30	72008.30
85	720258.40	72008.40
86	720258.50	72008.50
87	720258.60	72008.60
88	720258.70	72008.70
89	720258.80	72008.80
90	720258.90	72008.90
91	720259.00	72009.00
92	720259.10	72009.10
93	720259.20	72009.20
94	720259.30	72009.30
95	720259.40	72009.40
96	720259.50	72009.50
97	720259.60	72009.60
98	720259.70	72009.70
99	720259.80	72009.80
100	720259.90	72009.90

Suprafata teren masurata = 7 753.00mp

PROFIL STRADAL- STRADA TRANDAFIRILOR



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REPERAT DE VERIFICARE RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA I TITLU / NR. / DATA
Specialist RUIR	Urb.Galerii Constanta			
PROIECTANT	St. Cădar Bălgă nr. 1 23 August, Jud. Constanța TEL: 0778 159 977 ASOCIETATE SA CONSTRUCȚII			Beneficiar: S.C. SUBEX INDUSTRIES S.A prin reprezentant PALADE DIMITRIE OVIDIU
PROIECTANT	Urb.Galerii Constanta			Adresa: Jud. Constanța, mun. Mănești, str. Trandafirilor, nr. 22A
PROIECTANT	Arh. Oana Nireja SERBANESCU			Titlu proiect: PLANUL DE DOCUMENTAȚIE DE ÎNFRĂȘINĂRI - PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT - ANSAMBLU TURISTIC VILE - STR. TRANDAFIRILOR, NR.22A
PROIECTANT	Arh. Stigier Ionel ISMAIL			Titlu planșă: PROPUNERE DE MOBILARE URBANA
Sc. 1/2000				
Data 2021				