R Nr. 91830 Data 20.01.2023

ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA "CONSTRUIRE DOUĂ IMOBILE P+1E - VILE TURISTICE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

ADRESA IMOBIL CARE A GENERAT DOCUMENTAȚIA DE URBANISM P.U.D.: **MUNICIPIUL MANGALIA, LOC. SATURN, STR. GREENPORT, NR. 15B, NR. CADASTRAL 109165, C.F. NR. 109165 MANGALIA**

ARGUMENTARE: **Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a DOUĂ IMOBILE P+1E CU DESTINAȚIA VILE TURISTICE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

INIȚIATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM: **S.C. BIA MARY S.R.L. reprezentată prin Beghim Sebat**

ELABORATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM.: **S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L. și Andreea Nicoleta M. BUNEA – specialist cu drept de semnătură înscris în REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA, documentație întocmită conform cerinței Certificatului de Urbanism nr. 170 din 09.03.2021, cu prelungire valabilitate până la data de 08.03.2023, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIUL MANGALIA**

Șos. Constanței, nr.13, 905500, Mangalia, România
Tel. 0241751060, 0241751030, , 0241751211, 0241751905, 0756201258, 0756201259
Fax 0241755606
www.mangalia.ro , cadastru@primaria.mangalia.ro

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI ȘI LA SEDIUL ACESTEIA, IN PERIOADA: 25.01.2023 – 09.02.2023.

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA: secretariat@primaria.mangalia.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA Șos. Constanței, nr. 13, DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI MANGALIA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC), AFLAT ÎN INCINTA INSTITUȚIEI.

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVAȚII FORMULATE.

INIȚIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR / OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU E_MAIL DE CĂTRE DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI.

DATE DE CONTACT ELABORATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:

arhitect@dsnproiect.ro. - **Andreea Nicoleta M. BUNEA – specialist înscris în R.U.R.**

DATE DE CONTACT PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: Elena HANGANU – telefon 0753060604.

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI CU PRIVIRE LA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI **25.01.2023 – 09.02.2023 (minin 15 zile calendaristice),** .

COMUNICAREA REZULTATELOR: **09.02.2023 – 20.02.2023 (mimin 10 zile calendaristice).**

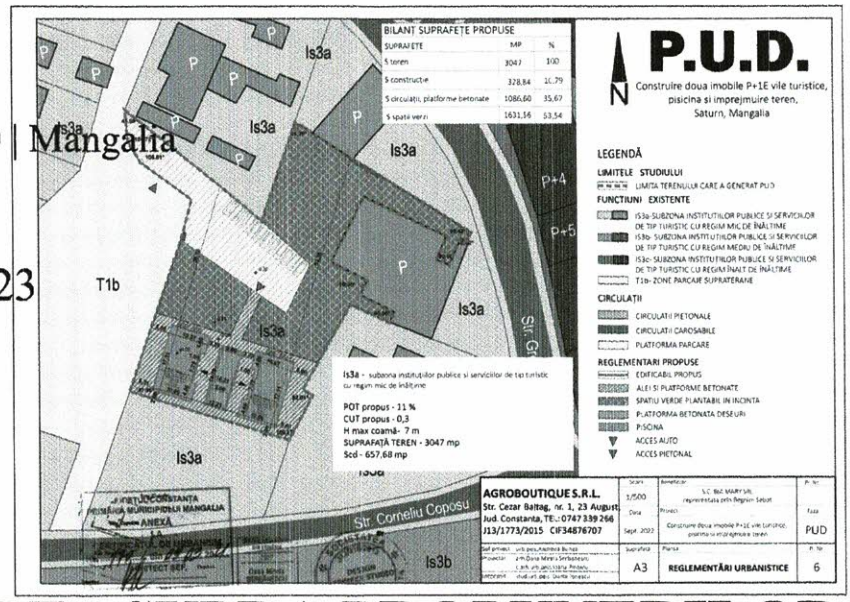
ARHITECT ȘEF,

Dună Cristian - Gabriel

MUNICIPIUL MANGALIA 3 JUD. CONSTANȚA

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI MANGALIA
Adresa: Sos.Constantei | Nr.13 | Cod:905500 | Mangalia
Telefon: +40 241.751.060
Email:secretariat@primaria.mangalia.ro

Data începerii anunţului : 25/01/2023



ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DETALIU IN VEDEREA:CONSTRUIRE DOUA IMOBILE P+1E VILE TURISTICE, PISCINA SI IMPREJMUIRE TEREN

Argumentare: **Scopul elaborării documentaţiei "Plan Urbanistic de Detaliu" este acela de a REGLEMENTA CONDITIILE DE CONSTRUIRE ALE PARCELEI DIN:** Jud. Constanta,Mun Mangalia, Loc Saturn, Strada Greenport, Nr 15B

Iniţiator:**SC BIA MARY SRL reprezentata prin BEGHIM SEBAT**

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului:
Arh.Oana Serbanescu (proiectant)
Adresa: Soseaua Constantei, nr. 19, Mangalia **telefon:** 0747 339 266
e-mail: arhitect@dsnproiect.ro

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI MANGALIA, PRIN E-MAIL LA ADRESA: secretariat@primaria.mangalia.ro , PRIN POŞTA ROMÂNĂ, LA ADRESA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA –Sos.Constantei | Nr.13 | Cod:905500 | Mangalia, SERVICIUL URBANISM
Telefon: +40 241.751.060; în perioada 25/01/2023 - 09/02/2023

- SERVICIUL URBANISM VA COLECTA ŞI VA TRANSMITE INIŢIATORULUI / ELABORATORULUI EVENTUALELE OBSERVAŢII FORMULATE.
- INIŢIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE) PRELUAREA OBSERVAŢIILOR FORMULATE.
- RĂSPUNSUL LA OBSERVAŢIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA.
- PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ŞI CONSULTAREA PUBLICULUI: ELENA HANGANU

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM ORDINULUI 2701/2010 PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM:

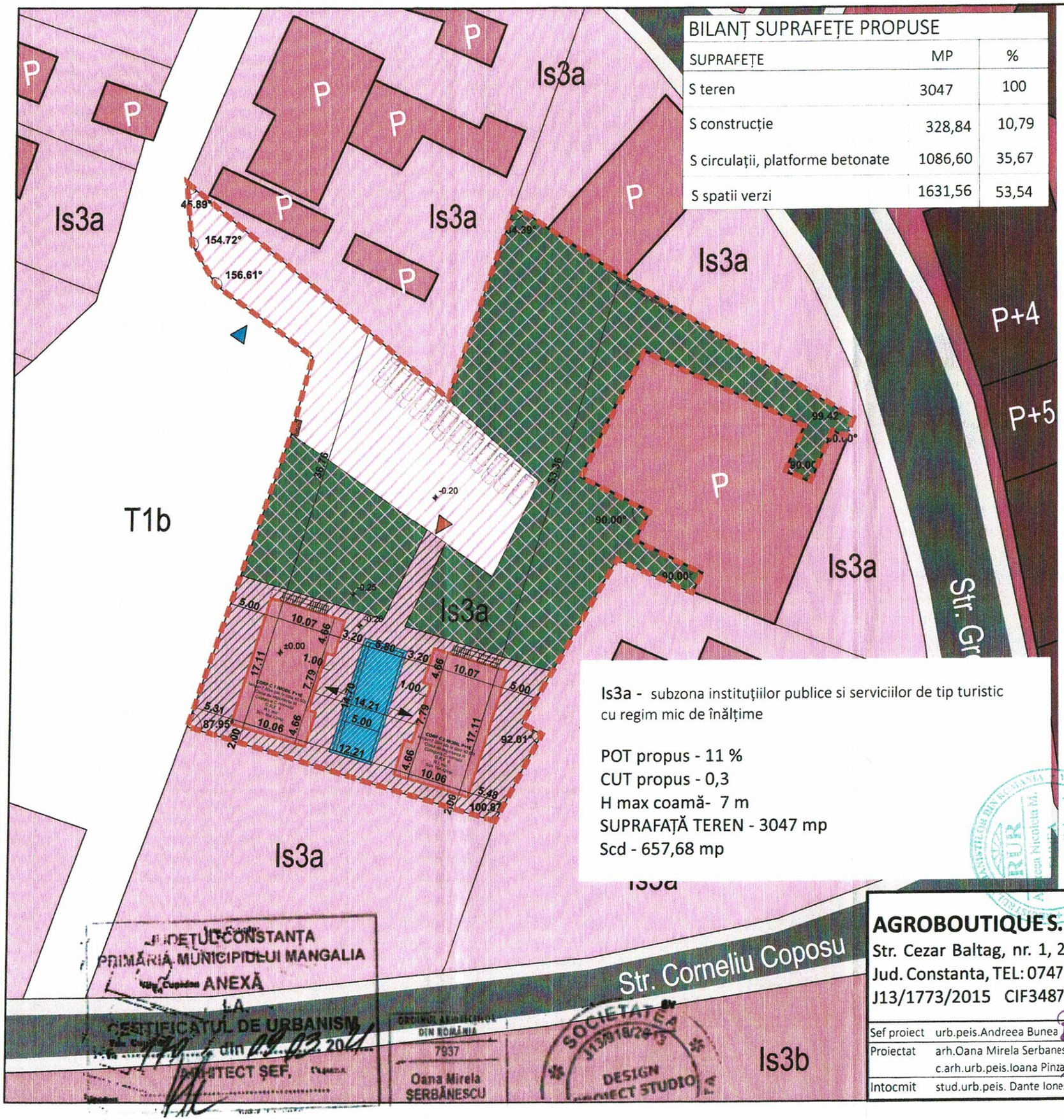
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 25.01.2023-09.02.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR – MINIM 10 ZILE CALENDARISTICE –09.02.2023-20.02.2023

P.U.D.

Construire doua imobile P+1E vile turistice, pisicina si imprejmuire teren, Saturn, Mangalia

N

BILANȚ SUPRAFEȚE PROPUSE		
SUPRAFEȚE	MP	%
S teren	3047	100
S construcție	328,84	10,79
S circulații, platforme betonate	1086,60	35,67
S spatii verzi	1631,56	53,54



Is3a - subzona instituțiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de înălțime

POT propus - 11 %
CUT propus - 0,3
H max coamă- 7 m
SUPRAFAȚĂ TEREN - 3047 mp
Scd - 657,68 mp

LEGENDĂ

LIMITELE STUDIULUI

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD

FUNCTIUNI EXISTENTE

IS3a-SUBZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE TIP TURISTIC CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

IS3b- SUBZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE TIP TURISTIC CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME

IS3c- SUBZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE TIP TURISTIC CU REGIM ÎNALT DE ÎNĂLȚIME

T1b- ZONE PARCAJE SUPRATERANE

CIRCULAȚII

CIRCULATII PIETONALE

CIRCULATII CAROSABILE

PLATFORMA PARCARE

REGLEMENTARI PROPUSE

EDIFICABIL PROPUS

ALEI SI PLATFORME BETONATE

SPATIU VERDE PLANTABIL IN INCINTA

PLATFORMA BETONATA DESEURI

PISCINA

ACCES AUTO

ACCES PIETONAL

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. ... din 24.03.2022
ARHITECT ȘEF,

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
7937
Oana Mirela SERBĂNESCU

SOCIETATEA DESIGN ARCHITECT STUDIO

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
7937
Oana Mirela SERBĂNESCU
Arhitect cu drept de semnătură

AGROBOUTIQUE S.R.L. Str. Cezar Baltag, nr. 1, 23 August, Jud. Constanta, TEL: 0747 339 266 J13/1773/2015 CIF34876707	Scara 1/500 Data Sept. 2022	Beneficiar S.C. BIA MARY SRL reprezentata prin Beghim Sebat Proiect Construire doua imobile P+1E vile turistice, pisicina si imprejmuire teren	Pr. Nr. Faza PUD
Sef proiect urb.peis.Andreea Bunea Proiectat arh.Oana Mirela Serbanescu c.arh.urb.peis.Ioana Pinzaru Intocmit stud.urb.peis. Dante Ionescu	Suprafata A3	Plansa **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**	Pl. Nr. 6

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE DOUA IMOBILE P+1E, VILE TURISTICE, PISCINA SI IMPREJMUIRE TEREN-
Saturn, Mangalia

BENEFICIAR: S.C.BIA MARY S.R.L.

PROIECTANT: AGROBOUTIQUE S.R.L.

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Borderou piese scrise şi desenate
2. Memoriu general

PIESE DESENATE

1. Încadrare în localitate , sc. 1/100.000
2. Plan încadrare în PUG, sc. 1/5.000
3. Încadrare în zonă, sc. 1/2.000
4. Situaţia existentă – zonificare funcţională sc.1/500
5. Situaţia existentă – documentare fotografica
6. Reglementări urbanistice - Zonificare funcţională, sc. 1/500
7. Reglementări urbanistice – Regim juridic, sc. 1/500
8. Reglementări urbanistice – Rețele edilitare, sc. 1/500

DATE GENERALE

Denumirea obiectului de investiţii:
CONSTRUIRE DOUA IMOBILE P+1E, VILE TURISTICE, PISCINA SI IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiarul lucrării:
S.C.BIA MARY S.R.L.

Proiectant:
AGROBOUTIQUE S.R.L.

Amplasamentul:
str. Greenport nr. 15B, Saturn, loc. Mangalia, jud. Constanța

DATE SPECIFICE OBIECTULUI

Prezenta documentaţie cuprinde Planul Urbanistic de Detaliu pentru **CONSTRUIRE DOUA IMOBILE P+1E, VILE TURISTICE, PISCINA SI IMPREJMUIRE TEREN**

Scopul lucrării
Această documentaţie este întocmită în vederea aprobării prezentei documentaţii de urbanism de tip PUD, pentru realizarea a doua imobile P+1E, piscina si imprejmuire teren, pe terenul având suprafaţa masurata de 3047 mp, proprietate particulară a beneficiarului.
Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementările rezultate din concepţia generală de urbanism şi arhitectură cu privire la realizarea obiectivului propus.
În cadrul P.U.D.-ului se includ date referitoare la dimensionarea, funcţionalitatea şi aspectul urbanistic al construcţiei, drumuri de acces- accesibilitate, retrageri propuse faţă de limitele de proprietate, etc.

- Destinaţia: **vile turistice P+1E**
- Proprietarul a solicitat şi obţinut Certificatul de Urbanism Nr. 170 din 09.03.2021, emis de Primăria Mangalia.

SOLUŢIE PROPUSĂ

Studiind posibilităţile de amplasament ale viitoarelor construcţii (imobile de tip cazare P+1E, piscina si imprejmuire):

Regimul de aliniere: fata de limita sudica de proprietate constructiile propuse se vor retrage cu minim 2 m; fata de limita vestica constructiile se vor retrage cu minim 5 m ; fata de limita estica constructiile se vor retrage cu minim 5 m.
Regimul de înalţime: obiectivul propus va avea un regim maxim de înălțime de 7 m (P+1).

Caracteristici dimensionale ale clădirii:
Sc =328,84 mp
Scd=657,68 mp

Indici de control privind modul de utilizare a terenului

- procent de ocupare a terenului **P.O.T. propus = 11 %**
- coeficient de utilizare a terenului **C.U.T. propus = 0,3**

Regimul juridic: Terenul asupra căruia se intervine prin construirea imobilului este proprietate privată a beneficiarului. Realizarea documentației de tip PUD nu presupune modificarea regimului juridic.

Drumuri de acces / parcări: accesul se va face din Str. Corneliu Coposu. Parcarea autovehiculelor se va face pe proprietatea beneficiarului.

Caracteristici tehnico-edilitare:
Pentru alimentare cu energie electrică, apa curentă, canalizare, construcţia se va racorda la reţeaua stradală existentă.

Alcătuiri constructive:
Construcţiile:
Sistemul constructiv: cadre şi plansee din beton armat, închideri din zidarii de caramida porotherm (25cm) şi termoizolaţie din polistiren expandat (10cm), finisate cu tencuieli decorative granulatie fina, tip baumit sau similar.
Compartimentarile interioare sunt realizate din caramida porotherm de 25 cm si caramida porotherm de 11,5 cm si partial diafragme din beton armat de 25 cm.
Fundaţii: radier general.
Acoperiş şi învelitoare: tip terasă necirculabila.
Finisaje interioare: zugraveli lavabile, parchet, gresie si faianta.
Finisaje exterioare: tencuieli decorative granulatie fina, tip baumit sau similar.
Tâmplării: PVC cu geam termopan pentru cele exterioare si lemn pentru tamplariile interioare.
Aspect exterior: specific construcţiilor de locuit contemporane.

Împrejmuire:
Între proprietăţile învecinate lateral gardurile propuse vor avea o înălţime h=2,5m, realizate din panouri metalice din plasă de sârmă montate în rame de oţel vopsite. Poarta de acces va fi realizată din grilaje metalice.

SURSE DE POLUARE ŞI PROTECŢIA FACTORILOR DE MEDIU

Protecţia calităţii apelor
Această construcţie nu afectează calitatea apelor din pânza freatică.

Protecţia aerului
Această construcţie nu emite noxe care ar putea afecta calitatea aerului în zonă.

Protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor
Construcţia nu afectează confortul fonic al zonei înconjurătoare. Executarea construcţiei şi exploatarea acesteia se vor face în conformitate cu normele sanitare, protecţia mediului şi de coabitare cu vecinătăţile prescrise de legislaţia în vigoare. În conformitate cu prevederile legilor în vigoare, beneficiarul are obligaţia de a obţine autorizaţia de construire de la emitentul certificatului de urbanism şi să respecte normele şi prevederile legale.

Reţele edilitare
Încadrându-se în limita de siguranţă a reţelelor edilitare din apropiere, în conformitate cu planurile cadastrale, construcţia nu afectează niciun tip de reţea edilitară.

Circulaţii: pietonal şi carosabil
Circulaţiile carosabile şi cele pietonale din afara proprietăţii nu se vor schimba.

Concluzii
Prezentul studiu corespunde solicitării beneficiarului precum şi condiţiilor impuse de legislaţia în vigoare, oferind parametrii tehnici necesari avizării favorabile a P.U.D.-ului şi a autorizării construirii controlate pe terenul studiat

Întocmit,
urb. peis. Andreea Bunea
arh. Oana Mirela Serbanescu