



Primăria Municipiului Mangalia

Nr. 70215 din 04.10.2023

ANUNȚ DEZBATERE PUBLICĂ

Având în vedere prevederile art.7 alin.(1) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, Primăria municipiului Mangalia aduce la cunoștința publică:

În data de 17.10.2023, ora 10:00, va avea loc, la sediul Primăriei Municipiului Mangalia din Șoseaua Constanței, nr. 13, ședința publică de dezbatere care va avea următoarea ordine de zi:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PROIECTULUI „CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN. MANGALIA JUD. CONSTANȚA”

Adresă: Mun. Mangalia, Str. Rozelor, nr. 27A, jud. Constanța

Proiectul poate fi consultat la sediul Primăriei Municipiului Mangalia situat pe Șoseaua Constanței, nr. 13, la Compartimentul Informare Cetățeni.

Proiectul de hotărâre se poate obține, în copie, pe bază de cerere depusă la sediul Primăriei municipiului Mangalia sau poate fi consultat pe site-ul instituției www.mangalia.ro.

În temeiul prevederilor art. 7, alin. (4) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, până la data de 17.10.2023 se pot trimite, în scris, propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice, la sediul Primăriei Municipiului Mangalia, prin fax: 0241755606 sau pe e-mail la adresa secretariat@primaria.mangalia.ro.

Materialele transmise vor purta mențiunea: ”Recomandare la Proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PROIECTULUI „CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN. MANGALIA JUD. CONSTANȚA” ,Adresă: Mun. Mangalia, Str. Rozelor, nr. 27A, jud. Constanța ,BENEFICIAR: BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.”

Informații suplimentare se pot obține la numărul de telefon: 0241 75 1060 persoană de contact Bratosin Andrei Cosmin.

Invităm la ședință organizații civile, toți cetățenii Municipiului Mangalia și reprezentanții mass-media pentru a-și face cunoscute observațiile și sugestiile pe marginea proiectului de hotărâre supus dezbaterii.

**PRIMAR,
RADU CRIȘTIAN**





Primarul Municipiului Mangalia

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 263 din 29.09.2023

privind aprobarea documentației de urbanism

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PROIECTULUI „CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN.
MANGALIA JUD. CONSTANȚA”**

Adresă: Mun. Mangalia, Str. Rozelor, nr. 27A, jud. Constanța

BENEFICIAR: BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

Primarul Municipiului Mangalia, Cristian Radu, în baza prerogativelor stabilite de Lege,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr. 69005 din data de 29.09.2023;
- Avizul Arhitectului – Șef nr. 67043 din data de 22.09.2023;
- Avizul de Oportunitate cu nr. 58091 din data de 16.08.2022;
- Cererea în vederea inițierii proiectului de hotărâre, înregistrată sub nr. 63497 din data 07.09.2023 la sediul Primăriei Municipiului Mangalia;

În baza documentelor:

- Certificatul de urbanism nr. 92 emis în data 16.02.2022 în scopul: ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT;
- Procesul Verbal de recepție al planului topografic nr. 4837/2022 din data de 15.11.2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - B.C.P.I. Mangalia;
- Studiul Geotehnic elaborat de ing. Ganea G.;
- Studiul de circulație/trafic întocmit de ing. Rădulescu Iulian;
- Studiul de însorire întocmit de R.D.P. Architects S.R.L.;

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

Avizele și acordurile favorabile pentru utilitățile urbane și infrastructura:

- Acordul de amplasament favorabil nr. 09768136 din 31.03.2022 emis de E-Distribuție Dobrogea S.A.;
- Avizul favorabil cu nr. 2287 din 28.12.2022 emis de S.C. MEGAconstruct S.A.;
- Avizul condiționat nr. 362 din 26.05.2022 emis de ORANGE ROMANIA COMMUNICATIO S.A.;
- Avizul de amplasament nr. 453/3483 din 02.06.2022 emis de S.C. RAJA S.A
- Avizul favorabil nr. 248 din 31.01.2023 emis de GOLDTERM S.A.;

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

- Avizul condiționat nr. 44 din 30.08.2023 emis de Consiliul Județean Constanța;
- Avizul condiționat nr. DT/11672 din 21.11.2022 emis de M.A.p.N. – Statul Major al Apărării;
- Avizul nr. 30 din 21.02.2023 emis de Ministerul Antreprenoriatului și Turismului
- Acordul nr. 714085 din 10.04.2023 emis de M.A.I. – Inspectoratul județean de Poliție Constanța – Serviciul Rutier;
- Avizul de amplasare în parcelă nr. 1/23/SU-CT din 31.01.2023 emis de M.A.I. – I.S.U. Dobrogea;
- Notificarea nr. IMA 32525R din 03.02.2023 emisă de Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate Publică Constanța;
- Avizul condiționat nr. 1326/Z din 21.11.2022 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- Decizia etapei de încadrare nr. 24 din 13.03.2023 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului prin care se menționează ca nu necesită evaluare de mediu;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată și completată;
- Prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Mangalia nr. 160/25.07.2019 privind aprobarea documentației „REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI MANGALIA, JUDEȚUL CONSTANȚA”.

Cu respectarea prevederilor

- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și luând în considerare raportul de informare și consultare a publicului nr. r99021 din 18.04.2023;
- În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.c), art.139 alin.(3) lit.e), art.196 alin.(1) lit.b), art.240 și art.243 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019:

PROPUN:

Art.1 Aprobarea documentației de urbanism - PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT – pentru terenul situate în Mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, jud. Constanța, în vederea realizării „CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN. MANGALIA JUD. CONSTANȚA”, beneficiar BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING CONCEPT S.R.L., în conformitate cu Avizul Arhitectului – Șef nr. 67043 din data de 22.09.2023, Planul de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism, 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 Zonal 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 prezentul proiect de hotărâre membrilor Consiliului Local Mangalia în vederea dezbaterii, aprobării și adoptării unei hotărâri în cadrul ședinței _____ din data de _____ și îl va afișa în locuri publice pentru a fi cunoscut de către cetățenii municipiului Mangalia.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI MANGALIA,
RADU CRISTIAN

Avizat
Secretar General Municipiu,
LIONTE Alexandra-Magdalena



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

Nr. 69006 / 29.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

**la Proiectul de Hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
„CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN. MANGALIA
JUD. CONSTANȚA”
BENEFICIAR: BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre înregistrat cu nr. 69005 din data de 29.09.2023;
- Avizul Arhitectului – Șef nr. 67043 din data de 22.09.2023;
- Avizul de Oportunitate cu nr. 58091 din data de 16.08.2022;
- Cererea în vederea inițierii proiectului de hotărâre, înregistrată sub nr. 63497 din data 07.09.2023 la sediul Primăriei Municipiului Mangalia;

În baza documentelor:

- Certificatul de urbanism nr. 92 emis în data 16.02.2022 în scopul: ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT;
- Procesul Verbal de recepție al planului topografic nr. 4837/2022 din data de 15.11.2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - B.C.P.I. Mangalia;
- Studiul Geotehnic elaborat de ing. Ganea G.;
- Studiul de circulație/trafic întocmit de ing. Rădulescu Iulian;
- Studiul de însorire întocmit de R.D.P. Architects S.R.L.;

Avizele și acordurile favorabile pentru utilitățile urbane și infrastructura:

- Acordul de amplasament favorabil nr. 09768136 din 31.03.2022 emis de E-Distribuție Dobrogea S.A.;
- Avizul favorabil cu nr. 2287 din 28.12.2022 emis de S.C. MEGAConstruct S.A.;
- Avizul condiționat nr. 362 din 26.05.2022 emis de ORANGE ROMANIA COMMUNICATIOS S.A.;
- Avizul de amplasament nr. 453/3483 din 02.06.2022 emis de S.C. RAJA S.A.;
- Avizul favorabil nr. 248 din 31.01.2023 emis de GOLDTERM S.A.;

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

- Avizul condiționat nr. 44 din 30.08.2023 emis de Consiliul Județean Constanța;
- Avizul condiționat nr. DT/11672 din 21.11.2022 emis de M.A.p.N. – Statul Major al Apărării;
- Avizul nr. 30 din 21.02.2023 emis de Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;
- Acordul nr. 714085 din 10.04.2023 emis de M.A.I. – Inspectoratul județean de Poliție Constanța – Serviciul Rutier;
- Avizul de amplasare în parcelă nr. 1/23/SU-CT din 31.01.2023 emis de M.A.I. – I.S.U. Dobrogea;
- Notificarea nr. IMA 32525R din 03.02.2023 emisă de Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate Publică Constanța;
- Avizul condiționat nr. 1326/Z din 21.11.2022 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;



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

- Decizia etapei de încadrare nr. 24 din 13.03.2023 emisă de Agenția Națională pentru Protecția Mediului prin care se menționează ca nu necesită evaluare de mediu;

Din punct de vedere al evoluției urbanistice a zonei, terenul a fost încadrat într-o subzonă cu caracter mixt, conform prevederilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 „Reactualizare P.U.G. și R.L.U., Mun. Mangalia”, respectiv în UTR 35 -Pol urban principal Mangalia -subzona M2– subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim de înălțime, indicatori POT: 40%; CUT=2; R.H.= P+4E.;

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislația în vigoare, respectiv Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, HGR 525/1996 și Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR (IE: 108883):

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 „Reactualizare P.U.G. și R.L.U., Municipiul Mangalia, județul Constanța”, UTR 35 -Pol urban principal Mangalia -subzona M2– subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim de înălțime, indicatori POT: 40%; CUT=2; R.H.= P+4E.:

Regim de construire: Izolat, cuplat și înșiruit

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- locuințe
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific.

Regimul maxim de înălțime (Hmax): P+4E

Procentul de ocupare a terenului maxim (P.O.T. Max): = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului maxim (C.U.T. Max): 2.0



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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;

în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;

în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedereși/ sau balcoane.

în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalaltă latură.

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.

se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;

În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.



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

PREVEDERI P.U.Z. ȘI R.L.U. PROPUSE – ZR1-:

UTILIZĂRI ADMISE:

Funcțiunile dominante ale zonei studiate vor fi rezidențiale și serviciile aferente zonei rezidențiale respectiv:

- locuințe;
- Funcțiuni complementare locuirii (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale);
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;



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

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă;

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC,
- generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate;

Regimul maxim de înălțime (Hmax): S/D+P+5E+6R (23 m);

Procentul de ocupare al terenului maxim (P.O.T. Max): 48%

Coefficientul de utilizare al terenului maxim (C.U.T. Max): 2.4

Regim de construire: Izolat



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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcela existentă poate fi construibilă în condițiile actuale, păstrându-și suprafața și forma.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, aliniamentul va fi conform planșei de reglementări.

Construcțiile pot fi construite la limita aliniamentului (str. Rozelor).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare minim 2.00 m, respectând prevederile Codului Civil și prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației și după realizarea unui studiu de însoțire care să arate că prevederile ordinului mai sus menționat sunt respectate;

Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

Accesul pe terenul reglementat se va face din str. Rozelor și va asigura un acces carosabil cu deschiderea între 3,50 și 5.00 m dintr-o circulație publică.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Parcarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul proprietății pentru a nu congestiona traficul existent în zona, respectiv minim:

- 1 loc de parcare pentru două unități în cazul locuințelor colective și a spațiilor complementare funcțiunii de locuire.



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

- se vor accepta sisteme de tip platforme mobile (multiparking).

Numărul minim de locuri de parcare aferent utilizărilor admise și admise cu condiționări (altele decât cele rezidențiale) va fi stabilit conform H.G.R. 525/1996.

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE

Vor fi permise autovehicule pentru transport personal, categorii de mașini cu masa de pana la 3,5 tone. Se va asigura accesul la imobil al autoutilitarelor precum și a autospecialelor de stingere a incendiilor.

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

- 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;
- 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 (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 a 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 subterana. 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 Mun. Mangalia se vor respecta prevederile H.C.J. nr. 152/2013 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 deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
- suprafața fațadelor construcțiilor suprafața teraselor/ acoperișului.

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spațiilor verzi în conformitate cu H.C.J. nr.152/2013 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 sunt



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

detaliat în 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;
- 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;

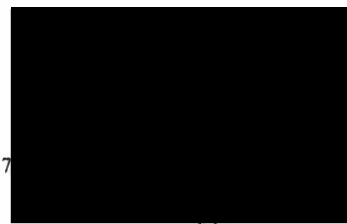
Planul Urbanistic de Zonal este elaborat în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare specifice domeniului sau complementar acestuia.

Semnarea documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism atrage responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia, în conformitate cu art. 38 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația de urbanism care face obiectul prezentei hotărâri are o valabilitate de 5 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.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.32 alin.(1) lit.d), alin.(5) lit.b), art.48 și art.56 alin.(1), alin.(6) și alin.(7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Planului Urbanistic General – P.U.G. al MUN. MANGALIA, JUD. CONSTANȚA -, aprobat prin H.C.L. nr. 160 din data de 25.07.2019 în considerarea dispozițiilor legale potrivit cu care organul deliberativ al administrației publice locale are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, și ținând cont de faptul că potrivit art.129 alin.(2) lit.c) consiliul local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului, coroborat cu prevederile art.129 alin.(6) lit.c) consiliul local aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism a localității, apreciem că propunerea, cu privire la aprobarea proiectului de hotărâre privind documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT „CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN. MANGALIA JUD. CONSTANȚA” – Mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, Jud. Constanța, beneficiar BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING CONCEPT S.R.L., **poate fi soluționată în mod favorabil**, prin aprecierea considerentelor de fapt și de drept expuse și poate fi dezbătută în plenul Consiliului Local al Municipiului Mangalia în vederea aprobării unei hotărâri în acest sens.

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,
DUNĂ CRISTIAN-GABRIEL





Primarul Municipiului Mangalia

Referat de aprobare
Nr. 69005 / 29.09.2023

**al Proiectului de Hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
„CONSTRUIRE IMOBUL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN.
MANGALIA JUD. CONSTANȚA”
BENEFICIAR: BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.**

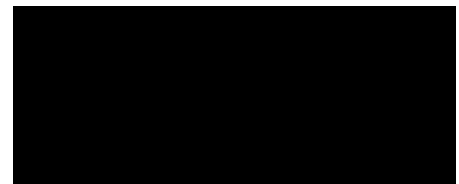
Urmare a eliberării Certificatului de Urbanism nr. 92 din 16.02.2022, emis în scopul „ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ” pentru imobilul cu nr. cad. 108883, municipiul Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, județul Constanța, aflate în proprietatea BEST SPACE S.R.L. și SKY BUILDING CONCEPT S.R.L., documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului General de Urbanism HGR 525/1996 precum și Legea 287/2009 privind Codul Civil.

Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de Lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către Primar, în vederea aprobării prin hotărâre de către Consiliul Local, pe baza referatului de specialitate al Arhitectului - Șef, în termen de maximum 45 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea referatului de aprobare elaborat de primar și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul - șef, consiliul local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

În acest scop, având în vedere prevederile legale în vigoare, propun spre aprobare Consiliului Local al municipiului Mangalia Proiectul de Hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - CONSTRUIRE IMOBUL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN. MANGALIA JUD. CONSTANȚA.

**PRIMAR AL MUNICIPIULUI MANGALIA
RADU CRISTIAN**





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

APROBAT
PRIMAR,
Radu Cristian



Ca urmare a cererii adresate de S.C. BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING CONCEPT S.R.L. prin reprezentant Zodilă Theodor-Cristian, cu domiciliul/sediul în județul Constanța, Municipiul Mangalia, str. Horia Cloșca și Crișan, nr 1, telefon: 07238268271, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 50659 din 18.07.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 58091 din 16.08.2022

pentru
elaborarea Planului urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent pentru
„CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE ”
Generat de imobilul: situat în Jud. Constanța, Mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- La Nord – alee acces din str. Rozelor și str. Rozelor (IE: 110967);
- La Sud – IE: 103797, Lidl Romania;
- La Est – alee de acces din str. Rozelor;
- La Vest – str. IE:111999 domeniul public aparținând U.A.T. Mangalia;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiunile dominante ale zonei studiate vor fi rezidențiale și serviciile aferente zonei rezidențiale, respectiv:

- Locuințe;
- Funcțiuni complementare locuirii: sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Spații plantate, amenajări peisagere, spații belvedere, mobilier urban specific

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Se vor aplica prevederile art. 32 alin. (7) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

P.O.T. minim:	20%	P.O.T. maxim:	48%
C.U.T. minim:	0,2	C.U.T. maxim:	2.4
Regim maxim de înălțime (H max):		S/D+P+5E+6R (Hmax = 23 m)	

Suprafața minimă constructibilă a parcelei va fi de **500,00 mp.**

Clădirile vor fi dispuse în regim izolat respectând retragerile minime:

- Față de aliniament (alee de acces din str. Rozelor) spre Nord:
 - Clădirile se vor dispune pe aliniamentul terenului dinspre latura de Nord.



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

- Față de limitele laterale și posterioare retragerile se vor stabili prin documentația de urbanism – P.U.Z. respectând Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 (actualizat) privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și după realizarea unui studiu de însorire care să arate că prevederile ordinului mai sus menționat sunt respectate, precum și prevederile Codului Civil.
- Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei, una față de cealaltă, va fi la o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile, exceptând anexele.
- Racordarea la utilități se va realiza astfel:
 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
 - Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;

Deșeurile rezultate vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 586/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu respectarea condițiilor și obligațiilor prevăzute în Legea 426/2001 privind aprobarea O.U.G. nr 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Pentru toate categoriile de construcții va fi asigurat un procent de minim de 30% din suprafața totală a terenului de spațiu verde.

Aspectul exterior al clădirii se va integra în fondul construit și va dispune pe fațade finisaje durabile și de calitate.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Accesul pe terenul studiat pentru care se propune a se realiza investiția, se va face din aleea de acces din str. Rozelor.

Parcelele construibile vor asigura un acces carosabil între 3,5 și 5,0 m. dintr-o circulație publică.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul proprietății pentru a nu congestiona traficul existent în zonă, respectiv minim 1 loc de parcare pentru două unități în cazul locuințelor individuale/colective și a spațiilor complementare funcțiunii de locuire. În cazul în care numărul minim de locuri de parcare nu poate fi asigurat în interiorul proprietății se va face dovada asigurării acestora, în baza unui contract/acord încheiat cu terțe persoane (pers. fizice, juridice sau instituții);

5. Capacitățile de transport admise:

Vor fi permise autovehicule pentru transportul personal, categorii de mașini cu masa de până în 3,5 tone. Se va asigura accesul la imobil al autoutilitarelor precum și a autospecialelor de stingere a incendiilor.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritorial pentru P.U.Z.:

- Direcția de Sănătate Publică Constanța;
- Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului
- Consiliul Județean Constanța;
- Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- Statul Major al Apărării;
- Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului Constanța;
- Avizele privind Utilitățile Urbane:



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

- Alimentare cu apă și rețea de canalizare;
 - Alimentare cu energie electrică;
 - Alimentare cu gaze naturale;
 - Rețea de telecomunicații;
 - Alimentare cu energie termică;
- Punct de vedere I.S.U. Dobrogea cu privire la documentația de urbanism;
7. **Studii de specialitate:**
- Documentația topografică cu inventarul de coordonate, recepționată de O.C.P.I., inclusiv Procesul Verbal de recepție;
 - Studiul Geotehnic;
 - Studiul de Circulație;
 - Studiul de Însorire;
 - Simularea 3d cu varianta de mobilare;

8. **Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se va face de către Primăria Municipiului Mangalia, la inițiativa investitorului.

Afișarea în vederea informării populației se face conform prevederilor Ordinului 2701 /2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

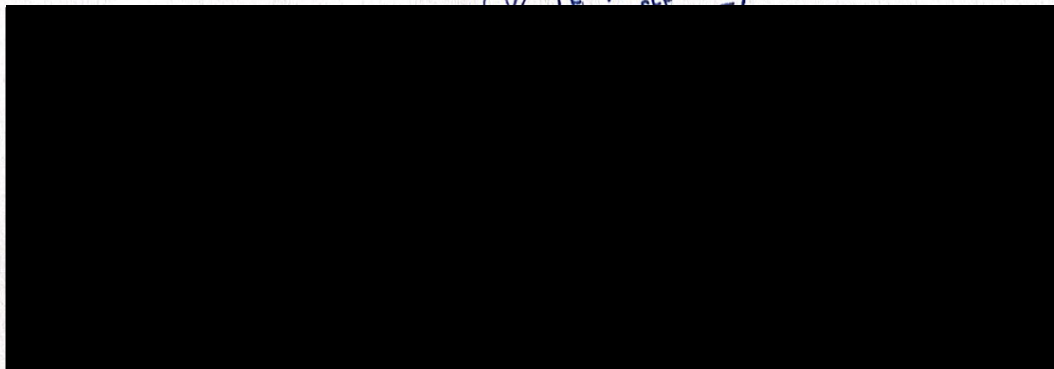
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 92 din 16.02.2022, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

Achitat taxa de 100 lei, conform Chitanței nr. 0081877 din 18.08.2022.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 18.08.2022

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIULUI MANGALIA,

Dună Cristian-Gabriel





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

Ca urmare a cererii adresate de BEST SPACE S.R.L. și SKY BUILDING CONCEPT S.R.L., cu sediul în Municipiul Constanța, str. Horia Cloșca și Crișan, nr. 1, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Mangalia sub nr. 63497 din 17.09.2023, 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. 67043 din 22.09.2023

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
„CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE, STR. ROZELOR, NR. 27A, MUN. MANGALIA, JUD.
CONSTANȚA”

GENERAT DE IMOBILUL: situat în Mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, Jud. Constanța,
nr. cad. 108883

INIȚIATOR: BEST SPACE S.R.L. ȘI SKY BUILDING COCEPT S.R.L.

PROIECTANT: DECODESIGN TEAM S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: URB. MARIUS CHIRILOV ȘI ARH.
MARIUS IUGA

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

Zona studiată prin P.U.Z. se află în intravilanul Municipiului Mangalia, respectiv nr.cad. 108883 (terenul ce a generat PUZ-ul, 594mp), nr.cad.111999, nr.cad.112000, nr.cad.111669, nr.cad.467, nr.cad.961 , având următoarele delimitări:

- La frontul de Nord – str. Rozelor
- La frontul de Sud – IE: 103797;
- La frontul de Est – str. Ion Creangă;
- La frontul de Vest – domeniul public U.A.T. Mangalia;

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

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019 „, Reactualizare P.U.G. și R.L.U., Municipiul Mangalia, județul Constanța”, UTR 35 -Pol urban principal Mangalia -subzona M2–subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim de înălțime, indicatori POT: 40%; CUT=2; R.H.= P+4E.;

Regim de construire: Izolat, cuplat și înșiruit

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;



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

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- locuințe
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific.

Regimul maxim de înălțime (Hmax): P+4E

Procentul de ocupare a terenului maxim (P.O.T. Max): = 40%

Coefficientul de utilizare a terenului maxim (C.U.T. Max): 2.0

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

În cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;



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

- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedereși/ sau balcoane.
- în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalată latură.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat;
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

PREVEDERI P.U.Z. ȘI R.L.U. PROPUSE – ZR1-:

UTILIZĂRI ADMISE:

Funcțiunile dominante ale zonei studiate vor fi rezidențiale și serviciile aferente zonei rezidențiale respectiv:

- locuințe;
- Funcțiuni complementare locuirii (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale);
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;



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

- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă;

UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC,
- generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;



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

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate;

Regimul maxim de înălțime (Hmax): S/D+P+5E+6R (23 m);

Procentul de ocupare al terenului maxim (P.O.T. Max): 48%

Coefficientul de utilizare al terenului maxim (C.U.T. Max): 2.4

Regim de construire: Izolat

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Parcela existentă poate fi construită în condițiile actuale, păstrându-și suprafața și forma.



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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, aliniamentul va fi conform planșei de reglementări.

Construcțiile pot fi construite la limita aliniamentului (str. Rozelor).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare minim 2.00 m, respectând prevederile Codului Civil și prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației și după realizarea unui studiu de însorire care să arate că prevederile ordinului mai sus menționat sunt respectate;

Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

Accesul pe terenul reglementat se va face din str. Rozelor și va asigura un acces carosabil cu deschiderea între 3,50 și 5.00 m dintr-o circulație publică.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Parcarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul proprietății pentru a nu congestiona traficul existent în zona, respectiv minim:

- 1 loc de parcare pentru două unități în cazul locuințelor colective și a spațiilor complementare funcțiunii de locuire.
- se vor accepta sisteme de tip platforme mobile (multiparking).



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

Numărul minim de locuri de parcare aferent utilizărilor admise și admise cu condiționări (altele decât cele rezidențiale) va fi stabilit conform H.G.R. 525/1996.

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE

Vor fi permise autovehicule pentru transport personal, categorii de mașini cu masa de pana la 3,5 tone. Se va asigura accesul la imobil al autoutilitarelor precum și a autospecialelor de stingere a incendiilor.

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ:

- 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;
- 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 (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 a 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 subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apa, 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 Mun. Mangalia se vor respecta prevederile H.C.J. nr. 152/2013 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 aferenta 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 parcarilor aferente
- suprafața fațadelor construcțiilor suprafața teraselor/ acoperișului.

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spațiilor verzi în conformitate cu H.C.J. nr.152/2013



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

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 sunt detaliate în 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;
- 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;

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.

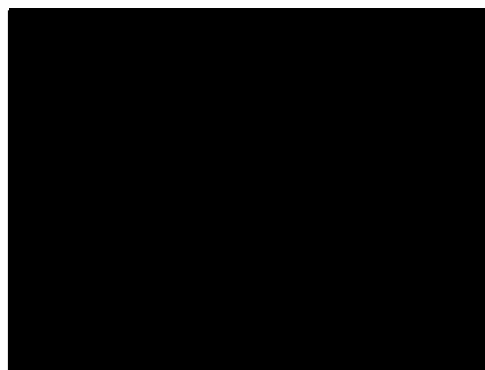
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării Documentației de urbanism P.U.Z.

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.

În cazul reparcelării sau dezmembrării terenului studiat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va întocmi o altă documentație de urbanism prin care se vor stabili noile reglementări.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **92** din **16.02.2022**, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,
Dună Cristian-Gabriel



PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE: 108883

tel/fax 0241 550556
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro

J 13 / 1291 / 2010 cod unic RO 27195087 S.R.L. Uniri 19A 900532 C-te

MEMORIU

.I INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"

-Proiectant general: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L., Constanta

-Beneficiar: S.C. BEST SPACE S.R.L. si S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

-Data elaborarii: 2023

-Suprafata terenului studiat: 9 075 mp

-Suprafata terenului aflat in proprietate: 594 mp

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru parcela din mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883, in vederea reglementarii terenului aflat in proprietatea S.C. BEST SPACE S.R.L. si S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

In cadrul P.U.G. se face analiza critica a situatiei existente prin care se pun in evidenta disfunctiile, deficitele, 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.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din, mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A.

In conformitate cu Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, art. 32 (1) privind modificarea si completarea Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul studiat este necesar intocmirea unui PUZ (plan urbanistic

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

zonal) in baza unui aviz de initiere aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Mangalia.

In cadrul avizului de oportunitate nr.58091 din 16.08.2022 s-a stabilit zona de studiu si zona de reglementare ;

- ZR1 – incadrata in PUG in UTR35 subzona M2 pentru care se propune cresterea indicatorilor urbanistici, a regimului de inaltime precum si completarea functiunilor permise .

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona, realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create.

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice din punct de vedere al vecinătăților, retragerilor față de aliniament, regimului de înălțime și coeficienților de urbanism, privind construirea unui imobil de locuințe colective D+P+5E+6E(retras).

Necesitatea PUZ-ului este mentionata in Certificatul de Urbanism 92 din 16.02.2022, emis de către Primăria Municipiului Mangalia.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin P.U.Z. au fost aprobate prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI Mangalia, aprobat prin H.C.L. nr.160 din 25.07.2019 – Reactualizare P.U.G. Mun. Mangalia.

Prezenta documentație detaliaza reglementările urbanistice aprobate mentionate in certificatul de urbanism și stabilește reglementări urbanistice noi referitoare la amplasamentul studiat.

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 indicatorilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noii functiuni;
- spatii verzi ;
- circulatii carosabile si pietonale;
- locuri de parcare;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. **Cadrul legislativ**

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administrației locale
- Legea 37/1975 – a strazilor
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- OUG 195/2005 aprobată cu modificări prin Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MS nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HCJC 152/2013, 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*
- H.G.R. 525/1996 – pentru aprobarea RGU
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- Normativului pentru proiectarea parcajelor – indicativ P123/93
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut – cadru al P.U.Z. GM-010-2000, aprobat prin Ordinul 176/N/16.09.2000/MLPAT

1.3.2. **Documentații întocmite anterior**

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI Mangalia, aprobat prin H.C.L. nr.160 din 25.07.2019 – Reactualizare P.U.G. Mun. Mangalia încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință UTR 35 -Pol urban principal Mangalia – subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim de înălțime P+4E.

- Ridicarea topografică, PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1932 / 2022;
- Certificatul de Urbanism 92 din 16.02.2022;
- avizul de oportunitate nr.58091 din 16.08.2022

1.3.3. **Sursele de informații utilizate**

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului
- Documentare de teren

1.3.4. **Suportul topografic al lucrării**

S-a utilizat ca bază ridicarea topografică în coordonate locale realizată pe teren, vizată de OCPI, în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal de față și pusă la dispoziția proiectantului general al lucrării.

1.3.5. Coordonatele zonei studiate :

Pct.	X	Y
1	264564.255	788322.720
2	264519.077	788327.967
3	264517.148	788346.185
4	264512.738	788387.222
5	264510.355	788409.409
6	264506.185	788422.865
7	264505.935	788423.953
8	264502.664	788439.023
9	264535.512	788443.218
10	264592.231	788438.987
11	264590.547	788426.157
12	264591.602	788416.543
13	264611.789	788399.723
14	264606.787	788389.579
15	264605.093	788365.221
16	264603.307	788358.450
17	264572.208	788363.921
18	264569.040	788347.110

II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivului este in mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883 teren identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Teritoriul studiat este din categoria de folosinta – intravilan curti constructii.

Zona studiata este alcatuita din nr.cad. 108883 (terenul ce a generat PUZ-ul, 594mp), nr.cad.111999, nr.cad.112000, nr.cad.111669, nr.cad.467, nr.cad.961.

Teritoriul se invecineaza la est cu str. Ion Creanga, la sud cu IE:103797 proprietate privata , la vest cu teren proprietate publică (creșă în construcție), la nord cu str. Rozelor.

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 educational si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei.

In prezent, unitatea teritoriala de referinta in care se incadreaza terenul studiat este, conform P.U.G. in UTR 35 -Pol urban principal Mangalia subzona M2– subzonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu cu regim de înălțime, indicatori POT: 40%; CUT=2; R.H.= P+4E.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

- UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- locuințe
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise, până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă,

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele



PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafata minima a parcelelor este de 150 mp pentru constructiile insiruite si 200mp pentru constructiile izolate sau cplate;

Front minim la strada de 8,0m pentru constructiile insiruite, 10.0m constructii cuplate si 12.0m constructii izolate.

In zonele prtejate suprafataminima a parcelelor este de 250mp pentru constructiile insiruite, 300mp pentru constructiile cuplate si 350mp pentru constructiile izolate.

Front minim la strada de 10,0m pentru constructiile insiruite, 12.0m constructii cuplate si 14.0m constructii izolate.

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- in zonele protejate parcela pe colt trebuie sa fie cu reducere cu 50mp fata de celelalte iar ffontul redus cu 25%.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;
- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedereși/ sau balcoane.
- în cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe cealaltă latură.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
 - pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
 - accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
 - se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
 - numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.
 - 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 0,50m 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 obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- **Orice modificare realizată în interiorul zonelor protejate se va realiza conform Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 23, cu avizul Ministerului Culturii sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii;**

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

Construcții administrative:

– atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Construcții administrative Sedii de partid - sediul central, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. Sedii de birouri: câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

Construcții financiar-bancare:

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

Construcții comerciale:

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de cult:

numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare

Construcții de cultura (Săli de expoziție, muzee):

câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;

Construcții de cultura:

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

- un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ:

3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice

Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare

Construcții de sănătate:

câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public

Construcții de sănătate:

câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public

Construcții și amenajări sportive (Complexuri sportive Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă Săli de competiții sportive (specializate saupolivalente):

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

-un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Construcții și amenajări sportive (Stadioane Patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement, Poligoane pentru tir Popicării Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apa:

- un loc de parcare la 30 de persoane se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Construcții de agrement (Locuri de joaca pentru copii Parcuri Scuaruri) :

- câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

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

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

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

Construcții de locuințe:

câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;

câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente;

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri;

- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent . inaltimea maxima admisa **P+4**.

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;

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică;

- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- 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 goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- 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;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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;
- 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 (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 a 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 oricaror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Mangalia se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de



PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE "
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- suprafata teren ramasa libera dupa realizarea cosntructiilor si parcariloraferente
- suprafat fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor/ acoperisului.

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;
- 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;
- 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 împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T.max. = 40%
C.U.T.max. = 2.00
Regim Inaltime = P+4E

Prezentul PUZ va solutiona:

- armonizarea noilor constructii, cu functiunea de locuinte colective - 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

PUZ-ul cu Regulamentul de Urbanism aferent, va fi instrumentul cu ajutorul caruia se vor acorda autorizatii de construire pentru zona studziata.

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.

-In urma observatiilor de teren si in urma prelucrarii datelor obtinute din forajele tehnice, rezulta informatii privind natura si caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

A fost evidentziata urmatoarea stratificati:

- Umplutura neomogena : 0.00 – 5.25 ;
- praf argilos leosoid galbui plastic vartos: 5.25 – 5.90m;
- argila prafoasa , galben-cafenie, plastic vartoasa : 5.90-6.40;
- argila cafenie, plastic vartoasa : 6.40-7.50m
- piatra de umplutura : 7.50m

2.2.1.2. Delimitarea zonei protejate

Nu este cazul.

2.2.1.3. 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 comerciale si de locuire.

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 str.Rozelor ,drum care leaga principalele obiective din oras.

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica cu trotuare si spatiu verde .

Accesul rutier prevazut pe terenul aferent constructiei propuse se realizeaza din str.Rozelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. Structura functionala

In zona studziata incadrata in P.U.G. in UTR35 subzona IS2, in curs de edificare un imobil cu functiunea de cresa cu regim de inaltime P .

In zona studziata incadrata in P.U.G. in UTR35 subzona M2 sunt edificate imobile cu regim de inaltime P+4E cu functiunea de locuinte colective.

In zona reglementata ZR1 incadrata in P.U.G. in UTR35 subzona M2 terenul este liber de constructii .

Suprafata totala a terenului studiat este de 9 075 mp.

Suprafata totala a terenului reglementat este de 594 mp.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta este urmatoarea pe fiecare zona de reglementare:

Zona studziata IS2

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta constructiilor	513	19.58
2.	Zona aferenta circulatiilor pietonale	225	8.59
3.	Zona aferenta spatiului verde	757	28.90
4.	Loc de joaca in incinta	275	10.50
5.	Zona parcaje	50	1.90
6.	Teren liber neconstruit	800	30.53
	TOTAL	2620	100

Zona studziata M2:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta constructiilor	1207	36.47
2.	Zona aferenta circulatiilor pietonale	300	9.06
3.	Zona aferenta spatiului verde	1803	54.47
	TOTAL	3310	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA - ZR1:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Teren liber neconstruit	594	100
	TOTAL	594	100

JUDETUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
 mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

BILANT TERITORIAL PE INTREAGA ZONA STUDIATA

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta constructiilor	1720	18.95
2.	Zona aferenta circulatiilor carodabile si pietonale	2369	26.10
3.	Zona aferenta spatiului verde	2572	28.34
4.	Zona parcaje	665	7.33
5.	Loc de joaca in incinta	275	3.03
6.	Teren liber neconstruit	1394	15.36
7.	Echipamente de utilitate publica: platforma gospodareasca, post trafo	80	0.89
	TOTAL	9 075	100

2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice este de 1787.00mp, adica 19.70% din suprafata totala a terenului studiat.

Tipul de proprietate este prezentat in tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Domeniul public al administratiei locale/statului	7288	80.30
2.	Proprietatea privata a pers. fizice sau juridice	1787	19.70
	TOTAL	9075	100



PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

**.III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA,
CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

3.1.ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu proprietarii prevede pentru zona studiata cerinte pentru urmatoarele obiective:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. - zona reglementata – ZR1 – incadrata in PUG in UTR35 subzona M2 pentru care se propune cresterea indicatorilor urbanistici, a regimului de inaltime, stabilirea retragerilor față de aliniament precum si completarea functiunilor permise .

Pentru celelalte subzone din zona studiata, respectiv - Is2 si M2 – zone reglementata prin PUG incadrate in UTR35 , acestea isi pastreaza reglementarile aprobate.

3.2.DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

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

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- 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.

Terenul ce a generat PUZ are folosința curți-construcții. Conform documentației cadastrale terenul este liber de construcții. Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul unei intervenții în care se intenționează realizarea unui imobil de locuințe cu funcțiuni conexe la parter.

Va rezulta o clădire cu regim de înălțime Ds+P+5E+6E retras, cu funcțiune mixtă la demisol locuri de parcare, la parter locuințe cu accese secundare ce pot fi transformate în spații comerciale pentru servicii publice , la etajele superioare locuințe colective.

**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 pe proprietatea privata;**

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

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.

Fluxul de circulatie se face pe str. Rozelor drum care leaga principalele obiective din oras.

Alcatuirea profilului transversal 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.

Prin prezenta documentatie nu se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente. Infrastructura existentă se va utiliza respectând aceleași reglementări ca în situația existentă.

Pentru parcela care a generat PUZ - se propune accesul carosabil pe parcelă în proximitatea limitei laterale nord-vestice respectând un gabarit de minim pentru rampa de acces la demisol. Soluția propune și realizarea în zona nord-estică a unor platforme inierte pentru 4 locuri de parcare.

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 terenul aflat in proprietate.

3.3.4. Sistemizare verticala

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcția propusă;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unei volumetrii de construcție echilibrate, convenabilă sub aspect plastic și adaptată la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu, circulația carosabilă principală realizându-se perimetral.

S-a urmărit amplasarea echilibrată a obiectivelor pe terenul propriu, prin poziționarea proporțională a spațiilor adiacente funcțiunii.

Teritoriul studiat se zonifică, în funcție de amplasamentul și caracteristicile funcționale ale construcțiilor astfel:



PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

ZR1 – incadrata in PUG in UTR35 subzona M2 pentru care se propune cresterea indicatorilor urbanistici, a regimului de inaltime, stabilirea retragerilor față de aliniament precum si completarea functiunilor permise .

Repartitia procentuala a diverselor zone pe zona studiată se face astfel:

Suprafata de teren aferenta constructiilor este de 2005 mp, adica 22,09% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 2559 mp, adica 28,20% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi este de 2666 mp adica 29,38% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta locului de joaca din incinta este de 275 mp adica 3,03% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta parcajelor este de 690 mp adica 7,60% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit este de 800 mp adica 8,81% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta platforma gospodareasca si post trafo este de 80 mp adica 0,89% din suprafata totala a terenului studiat.

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta constructiilor	2005	22,09
2.	Zona aferenta circulatiilor	2559	28,20
3.	Zona aferenta spatiului verde	2666	29,38
4.	Zona aferenta locului de joaca din incinta	275	3,03
5.	Zona aferenta parcajelor	690	7,60
6.	Zona aferenta terenului liber neconstruit	800	8,81
7.	Zona aferenta echipamentelor de utilitate publica – platforma gospodareasca / post trafo	80	0,89
	TOTAL	9075	100

Repartitia procentuala a diverselor zone pe zona reglementata se face astfel:

ZR 1:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta constructiilor	285	48,00
2.	Zona aferenta circulatiilor	124	20,87
3.	Zona aferenta spatiului verde la sol	135	22,72
4.	Zona parcaje	50	8,41
	TOTAL	594	100

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE"
 mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

Zona studiata IS2:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta constructiilor	513	19,58
2.	Zona aferenta circulatiilor pietonale	225	8,59
3.	Zona aferenta spatiului verde	757	28,90
4.	Zona aferenta locului de joaca din incinta	275	10,50
5.	Zona aferenta parcajelor	50	1,90
6.	Zona aferenta terenului liber neconstruit	800	30,53
	TOTAL	2620	100

Zona studiata M2:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta constructiilor	1207	36,47
2.	Zona aferenta circulatiilor pietonale	300	9,06
3.	Zona aferenta spatiului verde	1803	54,47
	TOTAL	3310	100

3.5 REGIMUL DE INALTIME

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

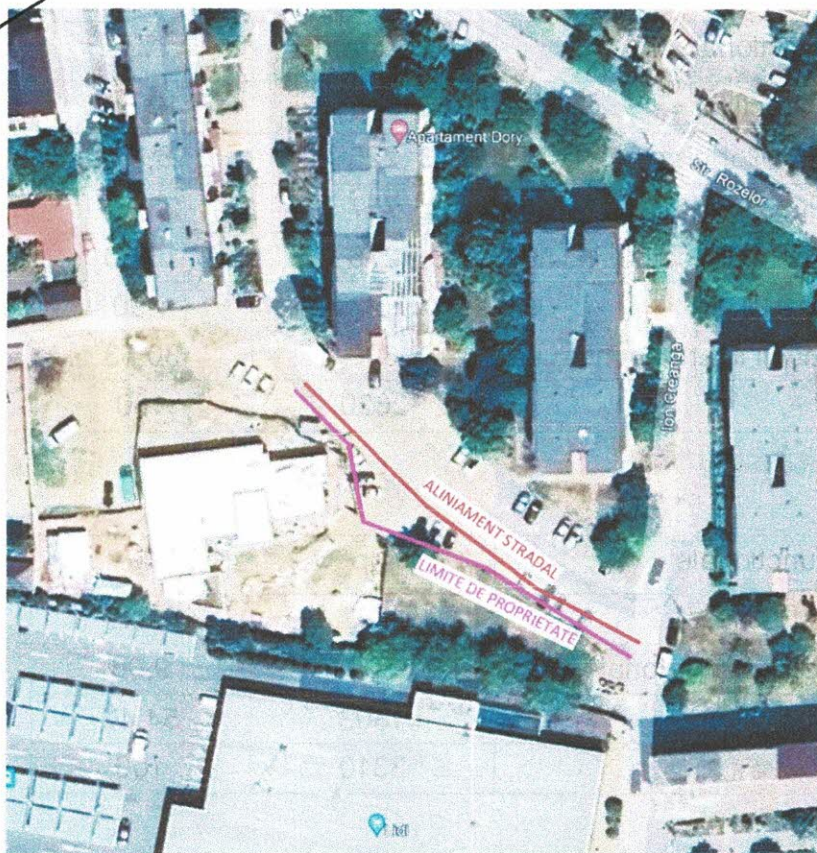
- particularitatile terenului;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor .
 - S/D+P+5E+6R (8 niveluri ; R.H.max. = 23 m)
 - Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,10m. in conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila se adauga inaltimii maxime.

3.6 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 compositionale (unitate, varietate, ritm, etc.).

In zona studiată pe partea opusă terenului de a generat PUZ, de-a lungul strazii Rozelor fronturile sunt discontinue. Aliniamentul stradal incert si limitele de proprietate neliniare constituie un cadru de dezbatere pentru amplasarea frontului nordic al clădirii propuse a fi construită pe limita de proprietate.



În concluzie datorită faptului că în vecinătate nu se identifică clădiri cu retrageri față de aliniament noua clădire se propune a fi construită pe aliniament. În urma studiului dacă viitoarea clădire se va retrage după aliniamentul diform, coeficienții rezultați nu mai corespund cerințelor minime de funcționalitate.

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

- Amplasarea pe aliniament fata de str. Rozelor pe latura de nord;
- retragere 2,00m fata de celelalte laturi .

3.7 MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenului si coeficientul de utilizarea al acestuia.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol a cladirii si suprafata terenului aferent.

Coeficientul de utilizarea a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurataa cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirii, regimul de inaltime, relieful terenurilor, etc.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

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

SUPRAFATA STUDIATA = 9075mp

SUPRAFATA ZONA REGLEMENTARE / TEREN CE A GENERAT P.U.Z = 594 mp

INDICATORI URBANISTICI PE ZONA REGLEMENTATA – ZR 1.

REGIM DE INALTIME GENERAL - S/D+P+5E+6R (8 niveluri ; R.H.max. = 23 m)

P.O.T. = max. 48.00%

C.U.T. = max. 2.40.

3.8 ZONE PROTEJATE, INTERVENTII PERMISE

Pe teren nu se evidentiaza nicio zona protejata.

3.9 ECHIPAREA EDILITARA

3.8.1. **Alimentare cu apa** – Alimentarea cu apa a imobilului ce urmeaza a se realiza se va face din reseaua existenta in zona.

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

3.8.2. **Canalizarea** – Pentru scurgerea apelor menajere ale imobilului ce urmeaza a se realiza se va face in reseaua existenta in zona.

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

3.8.3. **Alimentarea cu energie electrica** – se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

3.8.4. **Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza bransamentul la reseaua existenta.

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 si terenuri apartinand domeniului public sau privat de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale.

3.9.3 Circulatia terenurilor

Situatia juridica a terenurilor ramane neschimbata

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	Domeniul privat al administratiei locale/ statului (mp)	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	Total existent
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	1787,00	-	-	1787,00
2.	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	-	-	7288,00	7288,00
	Total propus	1787,00	-	7288,00	9075,00

.IV CONCLUZII

In concordanta cu codul metodologic pentru determinarea conditiilor de dezvoltare, noua documentatie a realizat propuneri si prevederi la nivelul zonei din cadrul municipiului Mangalia.

Au fost avute in vedere si preluate toate prevederile si propunerile din documentatiile urbanistice aprobate anterior.

Planul urbanistic zonal stabileste, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de inaltime, de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (CUT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracterul arhitectural al cladirilor, materiale admise.

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,
arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov



PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, TE-408883

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

**DECODESIGN
TEAM**

tel/fax 0241 550556
office@decodedesign.ro
www.decodedesign.ro

J113/1291/2010 cod unic RO 27195087 S.R.L. Unirii 19A 900532 C-ta

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 67043/22.03.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT-ȘEF

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate, prescripții și recomandări specifice.

Prezentul regulament nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

Initiator P.U.Z.: S.C. BEST SPACE S.R.L. și S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L., adresa, mun. Mangalia str. Horia Closca și Crisan, nr. 1, și str. Mihai Viteazu, nr.20A (pentru a accentua faptul că initiatorul documentației de urbanism nu solicită intrarea în legalitate pentru terenul aferent).

Prezenta documentație respectă legislația aplicabilă, precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de inițiere.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

R.L.U. de față este aferent " PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE "

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 67043 / 22.09.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

Activitatea de construire in zona studiată urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor ;
- acestea vor cuprinde funcțiunea de apartamente de vacanță.
- asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996 ;
- asigurarea suprafețelor minime de spații verzi conform HCJC 152/2013.
- respectarea Ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sănătății;
- respectarea prevederilor H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și / sau autorizării privind securitatea la incendiu (anexa I, pct. II) - prin solicitarea și obținerea avizului / autorizației de securitate la incendiu.
- amenajări de spații verzi, cai de comunicații, echipare edilitară, etc..

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z..

-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei centrale și anume:

- respectarea amplasamentelor propuse în planul urbanistic zonal pentru principalele clădiri și amenajări aferente;
- amenajarea complexă funcțional – arhitecturală a spațiilor verzi și pietonale;

Principalele obiective trebuie să dispună de accese carosabile lesnicioase, parcuri și spații de degajare corespunzătoare pentru preluarea aglomerațiilor de public.

Fiecare clădire principală necesită o tratare atentă privind circulația fluentă a pietonilor și a spațiilor pentru parcare.

.2. REGULI CU PRIVIRE LA ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a strazilor, distanța între intersecții și tipul intersecției.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și Normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 67043/122/09.2023.....
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT-ȘEF

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

Execuția strazilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi existente, care se vor menține pe cât posibil, prevăzându-se amenajările tehnice necesare.

Se vor efectua, după necesitate, detalii de organizarea circulației, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, calatori cu transport în comun, vehicule staționate, etc.

3. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI PUBLIC ȘI MOBILIERULUI URBAN

Spațiile de utilitate publică și construcțiile sau amenajările acestora sunt indicate după destinație în planșa de reglementări.

Amenajarea și întreținerea acestora se va coordona de către proprietarii terenurilor, în incinta parcelei și Primăria mun. Mangalia prin organele sale specializate pe domeniul public.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.

4. REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

Spații verzi se vor amenaja în incinta.

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean nr. 152/2013 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.

Se vor planta gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbana), salcâmi (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syrinia), catina roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

3. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDARI SPECIFICE

3.1 DATE DE RECUNOASTERE

Tipul de proprietate al terenurilor: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

3.2 PROPUNERI

Un imobil cu regim de înălțime Ds+P+5E+6E retras, cu funcțiune mixtă, la demisol locuri de parcare, la parter locuințe cu accese secundare ce pot fi transformate în spații comerciale pentru servicii publice, la etajele superioare locuințe colective.

- creșterea indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime, stabilirea retragerilor față de aliniament precum și completarea funcțiilor permise;
- asigurarea locurilor de parcare;
- spații verzi amenajate.



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.).

Cladirea va fi dispusa in regim izolat respectand retragerile minime :

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

- Amplasarea pe aliniament fata de str. Rozelor pe latura de nord;
- Fata de limitele laterale si posterioare retragere 2,00m, respectand Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 (actualizat) privind normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si dupa realizarea unui studiu de insorire care sa arate ca prevederile ordinului mai sus mentionat sunt respectate;

3.4. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

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

- particularitatile terenului;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor .
 - S/D+P+5E+6R (8 niveluri ; R.H.max. = 23 m)
 - Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,10m. in conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila se adauga inaltimii maxime.

3.5. REGLEMENTARI URBANISTICE SPECIFICE ZONELOR DE RISC NATURALE

- *CUTREMURE DE PAMANT*

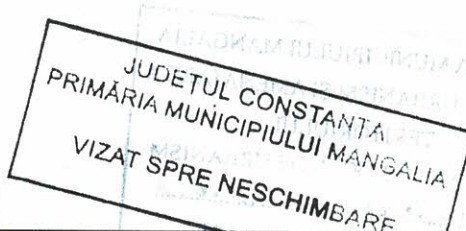
SE VOR RESPECTA PREVEDERILE ACTELOR NORMATIVE IN VIGOARE P100-1/2013 SI ORDONANTA GUVERNULUI NR. 20/1994 ACTUALIZATA PRIN LEGEA NR. 282/2015.

- *INUNDATII*

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

- *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 = 9075mp

SUPRAFATA ZONA REGLEMENTARE / TEREN CE A GENERAT P.U.Z = 594 mp

INDICATORI URBANISTICI PE ZONA REGLEMENTATA – ZR 1.

REGIM DE INALTIME GENERAL - S/D+P+5E+6R (8 niveluri ; R.H.max. = 23 m)

P.O.T. = max. 48.00%

C.U.T. = max. 2.40.

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 .

Se vor prevedea accese rutiere si pietonale din str. Rozelor , respectând un gabarit minim pentru rampa de acces la demisol. Soluția propune și realizarea in zona nord-estică a unor platforme inierbate pentru 4 locuri de parcare.

Accesul se va face fără afectarea domeniului public/fără executarea de trepte pe domeniul public.

Nu se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente. Infrastructura existentă se va utiliza respectând aceleași reglementări ca în situația existentă.

Alcatuirea profilului transversal 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.

3.8. DOTARI DE INTERES PUBLIC, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR :

Accesul pe terenul reglementat pentru care se propune a se realiza investitia, se va face din aleea de acces din str. Rozelor.

Parcelele construibile vor asigura un acces carosabil intre 3,5m si 5.0m dintr-o circulatie publica.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in interiorul proprietatii pentru a nu congestiona traficul existent in zona, respectiv minim:

- 1 loc de parcare pentru doua unitati in cazul locuintelor colective si a spatiilor complementare functiunii de locuire. In cazul in care numarul minim de locuri de parcare nu poate fi asigurat in interiorul proprietatii se va face dovada asigurarii acestora, in baza unui contract / acord incheiat cu terte persoane (pers.fizice, juridice sau institutii).



PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

Racordarea la utilitati se va realiza astfel:

- Pentru alimentarea cu apa prin bransament se va realiza la reseaua existenta in zona;
- Pentru colectarea apelor menajere uzate se va utiliza reseaua de canalizare existenta in zona;
- Apele pluviale se vor evacua spre spatiile verzi amenajate.
- Pentru alimentarea cu energie electrica racordarea se va face din reseaua existenta aflata in vecinatatea imobilului, prin prelungirea acesteia dar si din surse alternative de energie. Bransarea la retea se va face pe baza proiectului de specialitate, intocmit de proiectanti autorizati, ulterior obtinerii avizului tehnic de racordare si a autorizatiei de construire.
- Agentul termic furnizat va fi asigurat prin grija investitorului, prin centrale murale de apartament, pompe de caldura, etc, sau alte sisteme alternative recomandate;
- Telecomunicatiile vor fi asigurate prin retelele existente in zona.

Deseurile rezultate vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 586/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, cu respectarea conditiilor si obligatiilor prevazute in legea 426/2001 privind aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

Pentru toate categoriile de constructii se va asigura procentul minim prevazut in HCJC 152/2013. si se va lua in calcul functiunea cu ponderea cea mai mare.

Capacitatile de transport admise :

Vor fi permise atovehicule pentru transport personal, categorii de masini cu masa de pana la 3,5 tone. Se va asigura accesul la imobil al autoutilitatelor precum si a autospecialelor de stingere a incendiilor.

3.9. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Pentru imobile – Structura de rezistenta este realizata din cadre de b.a., compartimentari din zidarie si invelitoare tip terasa . Finisajele exterioare vor fi executate in nuante pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Fundatiile sunt talpi continue din b.a.

Pentru parcuri si strazi – imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi din balast si nisip.

Pentru trotuare – pavele autoblocante pe strat de nisip.

3.10. PLANTATII

In partea dinspre strada a lotului - gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 67043 / 22.08.2023

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, I.E:108883

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT ȘEF

4. RECOMANDARI SPECIFICE CONFORM RAPORTULUI DE MEDIU

4.1. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apa

Obiectivul relevant de mediu identificat pentru acest domeniu este limitarea poluarii apei din surse punctiforme sau difuze, la nivele care sa nu afecteze sistemele naturale.

Fiind un factor de mediu fundamental ce confera suport vietii, se impune supravegherea calitatii acestuia in scopul evitarii emisiilor sau efectelor poluantilor si adoptarii actiunilor necesare. Dat fiind distanta de la amplasament pana la corpurile de apa de suprafata si lipsa unor resurse de apa potabila importante in zona studiata, in cadrul evaluarii au fost evidentiate efecte neutre asupra calitatii acestui factor de mediu. Drept urmare, nu au fost necesare masuri care sa duca la modificari ale planului urbanistic sau a solutiilor propuse prin acesta. Masurile ce se pot adopta tin mai mult de etapa de realizare a obiectivelor de investitii propuse prin PUZ si de etapa de exploatare a acestora, tip de masuri ce tin in special de urmatoarea faza de proiectare.

Astfel se pot adopta urmatoarele masuri generale, urmand ca la faza de promovare a proiectelor aceste masuri sa fie personalizate si adaptate corespunzator:

- pentru tot amplasamentul PUZ se va realiza echiparea tehnicoedilitare a intregii zone anterior implementarii oricarui tip de constructie propusa; se va adopta un sistem pentru verificarea periodica a integritatii sistemului de canalizare de pe amplasament, de catre administratorul echiparii hidroedilitare;
- avand in vedere potentiale activitati turistice de sezon, consumul de apa necesar va tine cont de variatiile sezoniere a necesarului de apa; se vor contoriza debitele de ape preluate din retea;
- depozitarea in siguranta a materiilor prime si/sau a materialelor de constructii astfel incat sa se evite antrenarea catre apele de suprafata sau pe sol de catre apele pluviale, in perioada de implementare a obiectivelor propuse prin plan;
- adoptarea unor solutii de fundare si a unor materiale de constructie functie de nivelul la care se afla panza de apa freatica pe amplasament;
- adoptarea unui management corespunzator al organizarii de santier, astfel incat sa se asigure gestionarea in conditii de siguranta a apelor uzate generate.

4.2. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

Pentru protectia calitatii aerului, obiectivul relevant de mediu il reprezinta scaderea emisiilor de poluanti atmosferici generati de activitatile antropice in scopul reducerii proceselor de acidifiere, formare ozon troposferic.

Analiza efectuata a identificat o serie de aspecte ale planului urbanistic care vor crea presiune suplimentara asupra calitatii atmosferei.

Aceasta va fi creata in special urmare a cresterii valorilor de trafic generata de extinderea suprafetelor cu destinatie turistica sau rezidentiala din intravilan si de sursele fixe ce vor fi propuse prin proiectele rezultate din implementarea masurilor din plan (centrale termice pentru obtinerea agentului termic). Astfel, se vor lua in considerare urmatoarele aspecte:

- racordarea obiectivelor la rețeaua de gaze naturale a orasului, astfel incat sa se utilizeze un combustibil ce genereaza un nivel minim de poluare (comparativ cu alte tipuri

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
Municipalitatea Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

de combustibili fosili), precum și utilizarea de sisteme moderne cu eficiență ridicată pentru asigurarea agentului termic;

- eficientizarea termică a construcțiilor în vederea minimizării consumului de resurse și a cantității de CO₂ eliberat în atmosferă;

- identificarea posibilităților de utilizare a energiilor din surse regenerabile;

Nota: Cele mai mari valori ale duratei de strălucire a soarelui, de peste 2300 de ore anual, se înregistrează pe litoralul Mării Negre, ca urmare a predominării timpului senin în cea mai mare parte a anului, determinată de descendența aerului în apropierea Mării Negre.

- extinderea zonelor verzi, a aliniamentelor de protecție (cu rol de absorbant); se va impune respectarea unor suprafețe minime de spațiu verde, astfel încât la nivelul terenului vizat de PUZ să fie atinse țintele prevăzute de legislația în vigoare și în alte hotărâri ale consiliilor locale sau județene.

4.3. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol/subsol

În cazul acestui factor de mediu, obiectivul relevant raportat la tipul de plan urbanistic propus este reprezentat de îmbunătățirea calității solului, exploatarea resurselor în limita capacității de suport. Terenul propus pentru dezvoltarea ansamblului rezidențial este neproductiv, prezintă un sol nisipos, cu vegetație adaptată la ariditatea zonei costiere.

Prin implementarea PUZ suprafețe de teren vor fi scoase din circuitul natural și vor fi utilizate pentru dezvoltarea localității, efectele fiind evidente pe toată durata de existență a construcțiilor, indiferent de măsurile de reducere adoptate.

Pentru a reduce efectele generale asupra solului/subsolului se propun următoarele măsuri:

- promovarea cu prioritate, unitar pentru toate lotizarile, a acelor măsuri din PUZ ce vor determina evitarea unor potențiale surse de poluare pentru sol/subsol (realizarea rețelei de canalizare, implementarea unui sistem corespunzător de gestionare a deșeurilor, etc.);

- ținând cont de procentul de ocupare a terenului propus, terenul rămas liber după realizarea construcțiilor va fi amenajat ca spațiu verde și vegetație arbustivă/arbolică; de asemenea, de-a lungul căilor publice de acces să se amenajeze aliniamente de gazon și arbuști.

4.4. Măsuri propuse pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor adverse asupra biodiversității

Prin implementarea obiectivelor propuse de plan nu se reduc suprafețele împadurite, zonele umede și nu se intervine asupra corpurilor de apă de suprafață și a ecosistemelor acestora. De asemenea, nu se propun obiective care ar putea aduce modificări ale resurselor speciilor de plante cu importanță economică. Se recomandă o serie de măsuri generale:

- la amenajarea spațiilor verzi, a zonelor cu arbuști/arbori se va evita introducerea de specii invazive, alohtone;

- în timpul implementării obiectivelor din plan se va evita ocuparea de zone suplimentare celor necesare proiectului propus sau tasarea de zone suplimentare;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 67043/22.09.2023

VIZAT SPRE NEPLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUCȚIA IMOBIL LOCUINȚE"
mun. Mangalia, str. Reșelor nr. 27A, IE:108883

-se recomanda ca toate constructiile ridicate sa respecte limitarile regimului de inaltime pentru a nu obtura eventuale trasee ale populatiilor locale de pasari.

4.5. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra asezarilor umane si a sanatatii populatiei

Propunerile din planul urbanistic zonal au ca scop general extinderea ofertei turistice si rezidentiale, cu rezultate in imbunatatirea standardului de viata al populatiei, a confortului, asigurarea extinderii serviciilor de alimentare cu apa si canalizare in zona analizata, imbunatatirea si extinderea infrastructurii rutiere.

-dezvoltarea zonei rezidentiale se va face numai in conditiile extinderii corespunzatoare a capacitatilor echipamentelor tehnico-edilitare si a serviciilor de salubritate;

-asigurarea informarii rezidentilor asupra necesitatii colectarii selective si a minimizarii cantitatii de deseuri generate;

-amenajarea spatiilor verzi si a aliniamentelor arbustive intr-un mod unitar pentru tot terenul vizat de PUZ;

-asigurarea insoirii imobilelor (atat a celor propuse prin PUZ, cat si a celor deja existente in vecinatatea amplasamentului PUZ) functie de destinatie, conform prevederilor legislatiei in domeniul sanatatii publice.

4.6. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra peisajului, patrimoniului istoric

In ceea ce priveste peisajul, pentru valorificarea acestuia si integrarea noilor propuneri urbanistice va fi necesar:

- interzicerea constructiilor care prin aspect arhitectural, volumetrie, amplasare afecteaza negativ specificul zonei si afecteaza valoarea estetica a peisajului generat de zona costiera si alte amenajari din zona;

- prin planul urbanistic se va incuraja adoptarea unor elemente arhitecturale adecvate zonei, optimizarea densitatii de construire, dezvoltarea spatiilor verzi si a amenajarilor peisagistice;

- se vor interzice folosinte ale constructiilor propuse ce nu sunt compatibile cu zona sau pot conduce la degradarea acesteia; in perioada de implementare a planului se va avea in vedere respectarea restrictiilor legale ce vizeaza desfasurarea lucrarilor de constructii in sezonul estival.

Aceste masuri, impreuna cu un Regulament de urbanism aferent PUZ, pot asigura dezvoltarea durabila a localitatii, reducerea potentialelor efecte negative generate de implementarea planului propus, imbunatatirea calitatii vietii populatiei din zona de interes.

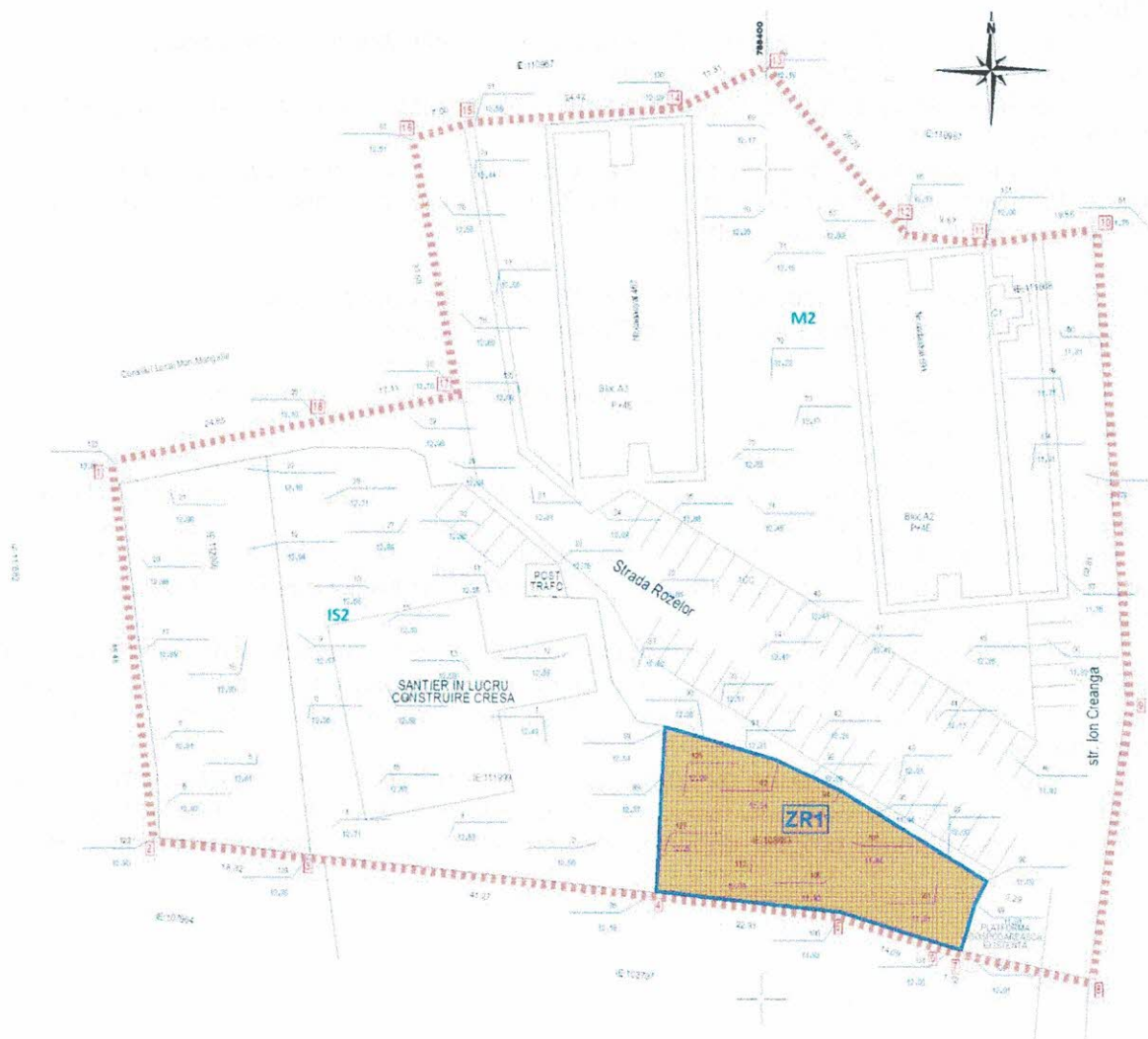
PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA.

5.1 LISTA ZONELOR FUNCTIONALE

Zona studiata, adiacenta zonei reglementate, incadrata in UTR35 subzonele IS2 si M2 isi pastreaza reglementarile aprobate.

ZR1 – incadrata in PUG in UTR35 subzona M2 pentru care se propune cresterea indicatorilor urbanistici, a regimului de inaltime, stabilirea retragerilor față de aliniament precum si completarea functiunilor permise.



DATE DE RECUNOASTERE

Este functiunea delimitata la nord de str. Rozelor , la est de str. Ion Creanga iar la vest de IE 111999 santier in lucru – construire cresa .

Tipul de proprietate al terenurilor: domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE"
mun. Mangalia, str. Rozelor nr. 27A, IE:108883

- PROPUNERI

Se propune creșterea indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime, stabilirea retragerilor față de aliniament precum și completarea funcțiilor permise.

Va rezulta o clădire cu regim de înălțime Ds+P+5E+6E retras, cu funcțiune mixtă la demisol locuri de parcare, la parter locuințe cu accese secundare ce pot fi transformate în spații comerciale pentru servicii publice, la etajele superioare locuințe colective.

- UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunile dominante ale zonei studiate vor fi rezidențiale și serviciile aferente zonei rezidențiale respectiv:

- locuințe;
- Funcțiuni complementare locuirii: sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; activitățile în care accesul publicului nu este liber nu vor reprezenta mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și nu vor forma segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- pentru parcelele care sunt în zonele de protecție a siturilor arheologice, sunt admise,



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT-ȘEF

până la cercetarea exhaustivă a perimetrului ce este delimitat ca sit arheologic și descărcarea sa de sarcină arheologică, numai activități agricole care afectează solul pe o adâncime de maxim 25 cm; de asemenea sunt admise amenajarea de circulații pietonale numai după identificarea unor trasee ce nu afectează siturile arheologice;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă,

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- case de vacanță;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela existentă poate fi construită în condițiile actuale, păstrându-și suprafața și forma.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 670/31.12.09.2023
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
ARHITECT-ȘEF

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, aliniamentul va fi conform planșei de reglementări.

Construcțiile pot fi construite la limita aliniamentului (str. Rozelor)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare minim 2.00m, respectând prevederile Codului Civil și prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și după realizarea unui studiu de insorire care să arate că prevederile ordinului mai sus menționat sunt respectate ;

Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

Accesul pe terenul reglementat se va face din str. Rozelor și va asigura un acces carosabil cu deschiderea între 3,50 și 5.00 m dintr-o circulație publică.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul proprietății pentru a nu congestiona traficul existent în zona, respectiv minim:

- 1 loc de parcare pentru două unități în cazul locuințelor colective și a spațiilor complementare funcțiunii de locuire.
- se vor accepta sisteme de tip platforme mobile (multiparking)

În cazul în care numărul minim de locuri de parcare nu poate fi asigurat în interiorul proprietății se va face dovada asigurării acestora, în baza unui contract / acord încheiat cu terțe persoane (pers. fizice, juridice sau institutii).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZ NR. 62033/22.09.2023
VIZAT SPRE NESCIMBARE
ARHITECT-ȘEF

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE

Vor fi permise atovehicule pentru transport personal, categorii de masini cu masa de pana la 3,5 tone. Se va asigura accesul la imobil al autoutilitarelor precum si a autospecialelor de stingere a incendiilor.

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;
- 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;
- firme luminoase (pentru toate clădirile existente și noi) - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre nivele.
- Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri.
- Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pentru o perioada de timp specificata în Autorizația de

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE A
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 6.2013/12.09.2013.

PLAN URBANISTIC ZONAL " CONSTRUIRE MOBILITATE
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE: 108883 T-ŞEF

Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografiile (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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;
- 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 (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 a 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 această 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 oricaror 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 deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
- suprafața fațadelor construcțiilor
- suprafața teraselor/ acoperișului.

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spațiilor verzi în conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AVIZ NR. 67048 / 22.09.2023
VIZA PLAN NESCIMBARE
ARHITECT ȘEF

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
VIZAT SPRE NESCIMBARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE"
mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, IE:108883

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;
- 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;
- 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 împrejmuiuri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate;

INDICATORI URBANISTICI

- P.O.T.max. = 48%
- C.U.T.max. = 2.40
- Regim Inaltime = S/D+P+5E+6R (8 niveluri ; R.H.max. = 23 m)



Intocmit,
arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal “ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE”

Generat de imobilul din mun. Mangalia, str. Rozelor, nr. 27A, Identificat prin IE:108883

Beneficiar S.C. BEST SPACE S.R.L. si S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L. Conform Aviz de oportunitate nr.58091 din 16.08.2022

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
I: Realizare rețele edilitare:						
Apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare	Aprox. 25 m rețea canalizare, 25m apă la un cost estimativ de 5 000 Euro (100 Euro/ml)	investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	Fie de beneficiar direct, fie de proprietarii rețelelor și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției
Gaz	Asigurarea alimentării cu gaze naturale	Aprox. 100 m de rețea de gaze naturale de joasă presiune la un cost estimativ de 5000 Euro (50 Euro/ml)	investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
Electricitate	Asigurarea alimentării cu electricitate	Aprox. 25m de rețea de electricitate cu un cost total estimativ de 2500 Euro (100 Euro/ml)	investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> Realizare proiect tehnic pentru rețele; Implementare investiție în teren; 	nerealizat	

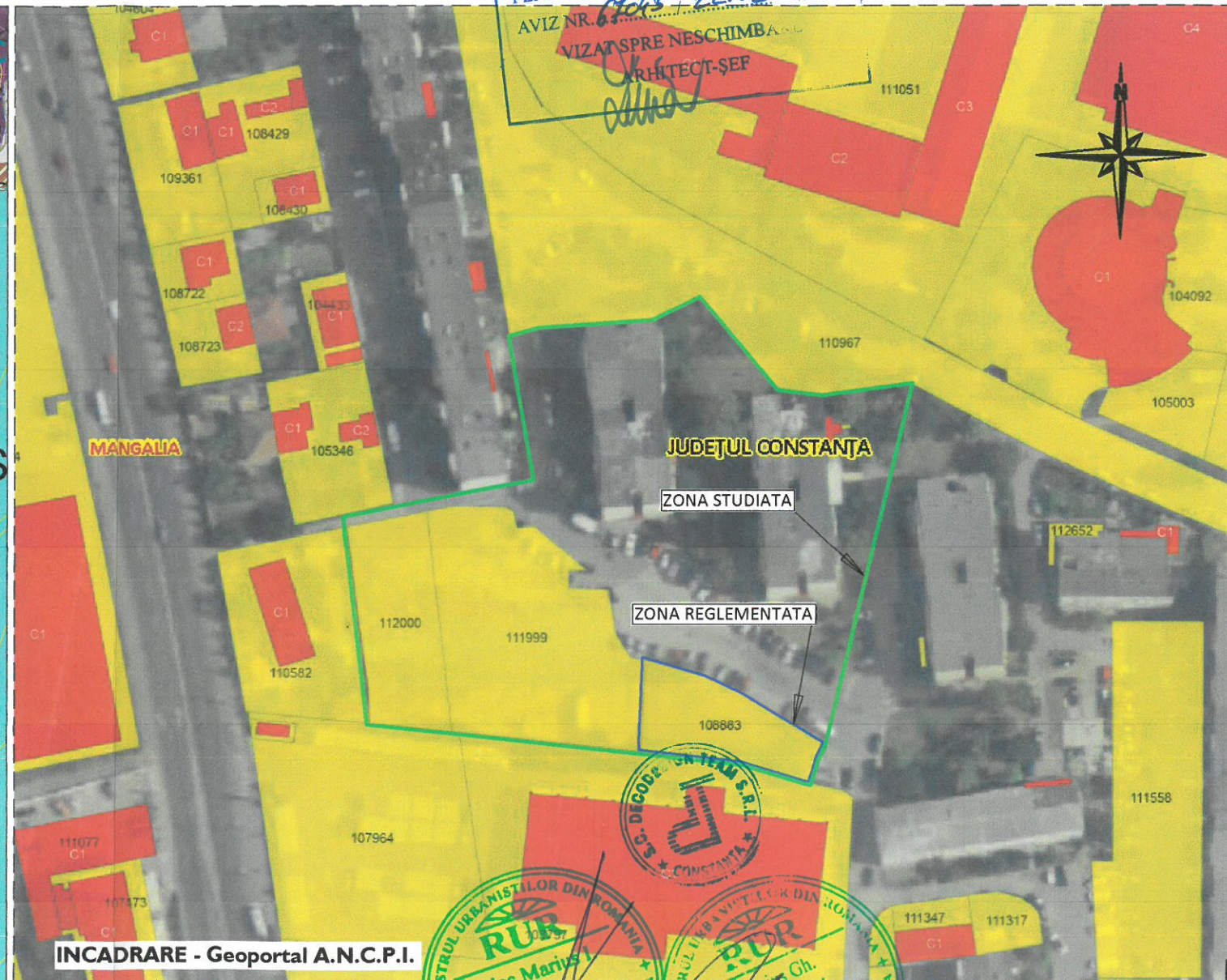
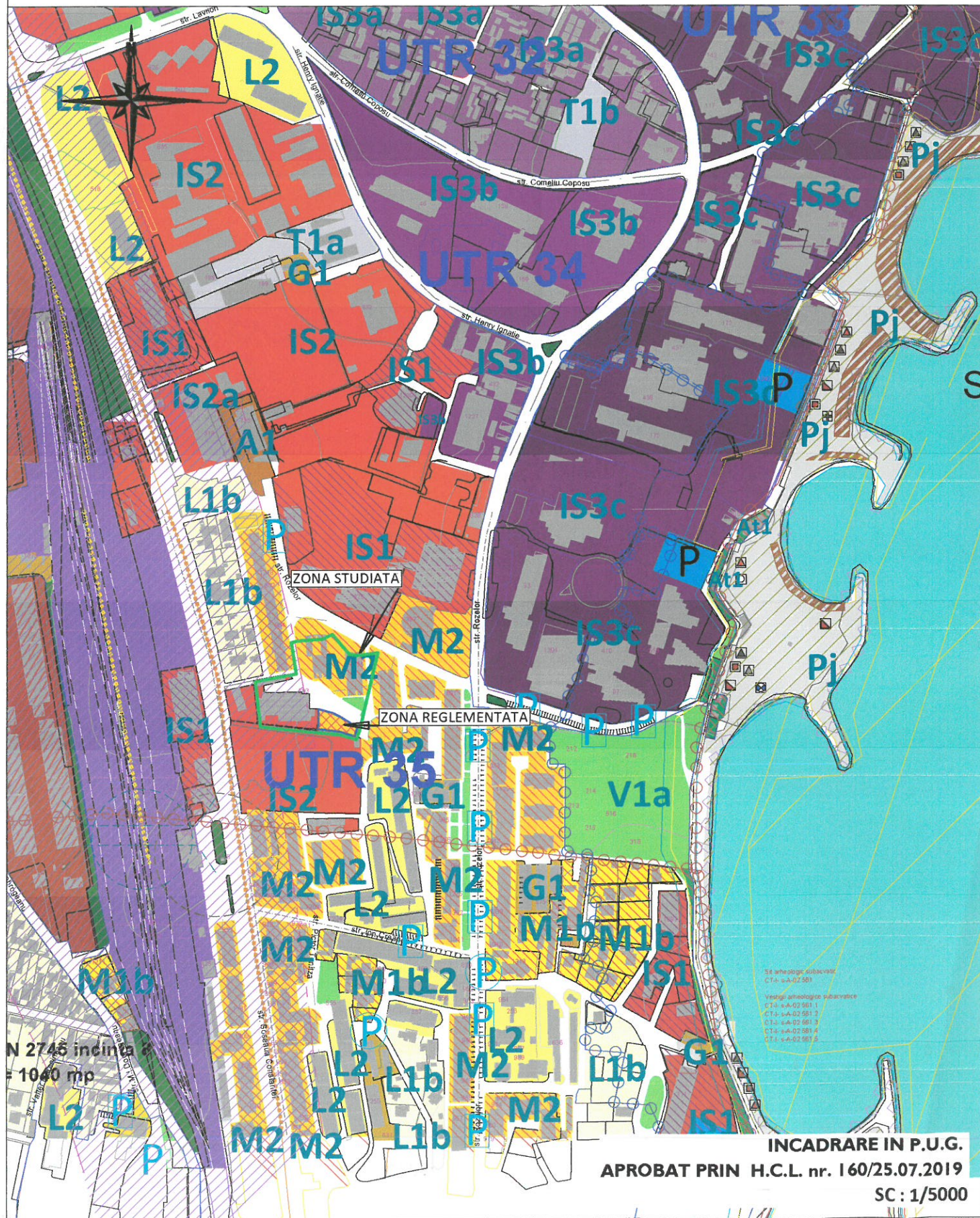


Strada Unirii, nr.19 A, et. 3, 900532 Constanta, România
0241 550 556
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro

				Realizare brânșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni		
Date(Orange)	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aprox. 30 m rețea la un cost estimativ de 1500 Euro (50 Euro/ml)	investitor privat	<ul style="list-style-type: none">Realizare proiect tehnic pentru rețele;Implementare investiție în teren;Realizare brânșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
II: Realizare construcții:						
Realizare construcții	Construire proprietăți private	În funcție de soluțiile de proiectare - aprox. 1425 arie desfășurată construită - 712 500 la un cost estimativ de 500 euro/mp	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none">obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate; amenajarea acceselor; realizarea investiției, finalizată prin recepții ; întabularea construcției . (6 luni proiectare, 24 luni execuție, 60 luni total - per investiție)	nerealizat	Proprietarul terenului



Intocmit,
arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov



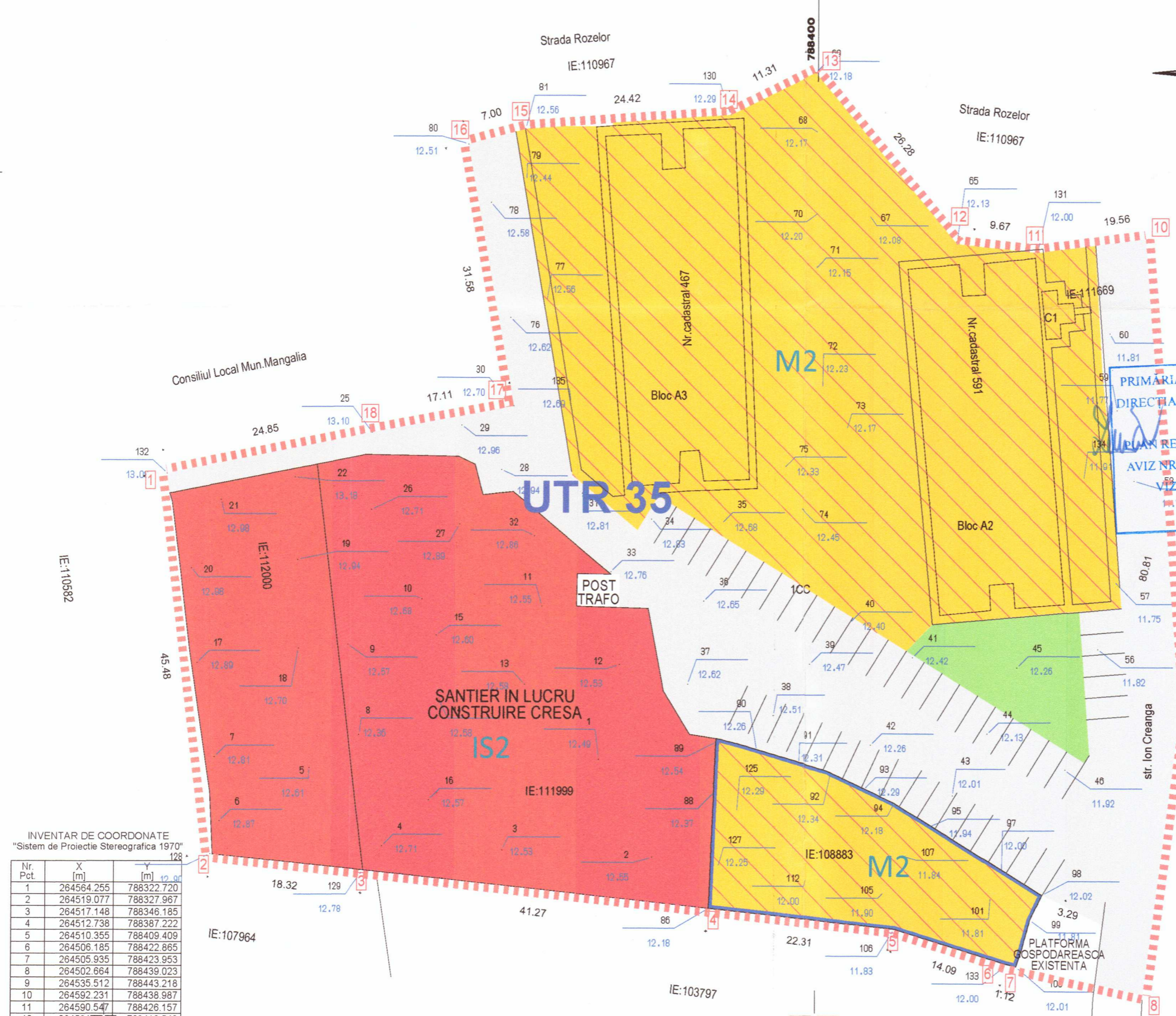
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
 DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
 TERITORIULUI
 PLAN REGLEMENTĂRI URBAȘISTICE
 AVIZ NR. 670/23 / 22.09.2023
 VIZAT SPRE NESCIMBAREA
 ARHITECT-ȘEF

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
 Ales Marius IUGA
 arhitect
 DE
 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
 Marius Gh. CHIRILOV
 urbanist
 DE
 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURĂ

DECODESIGN TEAM				TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE"	PROIECT NR: 11/2023
tel/fax 0241 550556 office@decodesign.ro www.decodesign.ro Unirii 19A 900532 C-ta				BENEFICIAR: S.C. BEST SPACE S.R.L. SI S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.	FAZA: P.U.Z.
13/1291/2010 cod unic RO 27195087 S.R.L.				AMPLASAMENT: JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA, STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883.	PLANSĂ NR. U-01
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1/5000	TITLU PLANSĂ: PLAN INCADRARE	
SEF PROIECT	arb. ALEC-MARIUS IUGA		V/2023		
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV				
DESENAT	arb. ALEC-MARIUS IUGA				
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV				

Nr.cadastral	Suprafata masurata a zonei studiate	Adresa imobilului ce a generat zona studiate
	8529 mp	Jud.Constanta, Mun.Mangalia, Str.Rozelor nr.27A, Parcela 39/889/C
Cartea Funciara nr.	UAT	MANGALIA



PRIMARIA MUNICIPIULUI MANGALIA
 DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA
 TERITORIULUI
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
 AVIZ NR. 67043/12.08.2023
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 ARHITECT-SEF

INVENTAR DE COORDONATE

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	264564.255	788322.720
2	264519.077	788327.967
3	264517.148	788346.185
4	264512.738	788387.222
5	264510.355	788409.409
6	264506.185	788422.865
7	264505.935	788423.953
8	264502.664	788439.023
9	264535.512	788443.218
10	264592.231	788438.987
11	264590.547	788426.157
12	264591.802	788416.543
13	264611.789	788399.723
14	264606.787	788389.579
15	264605.093	788365.221
16	264603.307	788358.450
17	264572.208	788363.921
18	264569.040	788347.110

Suprafata masurata = 9 075 mp

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
 "Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

A.Date referitoare la zona studiate			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	8529	Zona studiate neimprejuita.
TOTAL		8529	
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a zonei studiate = 8529

Executant: ING. MIRCEA CIMBREAN
 Seria RO-MB-F Nr.0226, Categoria B
 Confirm executarea masuratorilor la teren la teren RO-MB-F Nr. 0226
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si a
 corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
 Data: 07.10.2022

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
 Nr. de inregistrare 39691/2022
 RECEPTIONAT
 In baza procesului verbal de receptie Nr. 4873 din data de 15.11.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE / TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
	M2 SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SI DISCONTINUU CU REGIM MEDIU DE INALTIME P+4E INDICATORI: POT: 40%, CUT = 2; REGIM DE INALTIME: P+4E
	IS2 SUBZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE TIP COMERCIAL INDICATORI POT: 40%, CUT=12; REGIM DE INALTIME P+2E



DECODESIGN TEAM

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		1/500
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESENAT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		V/2023

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE"

PROIECT NR: 11/2023

BENEFICIAR: S.C. BEST SPACE S.R.L. SI S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

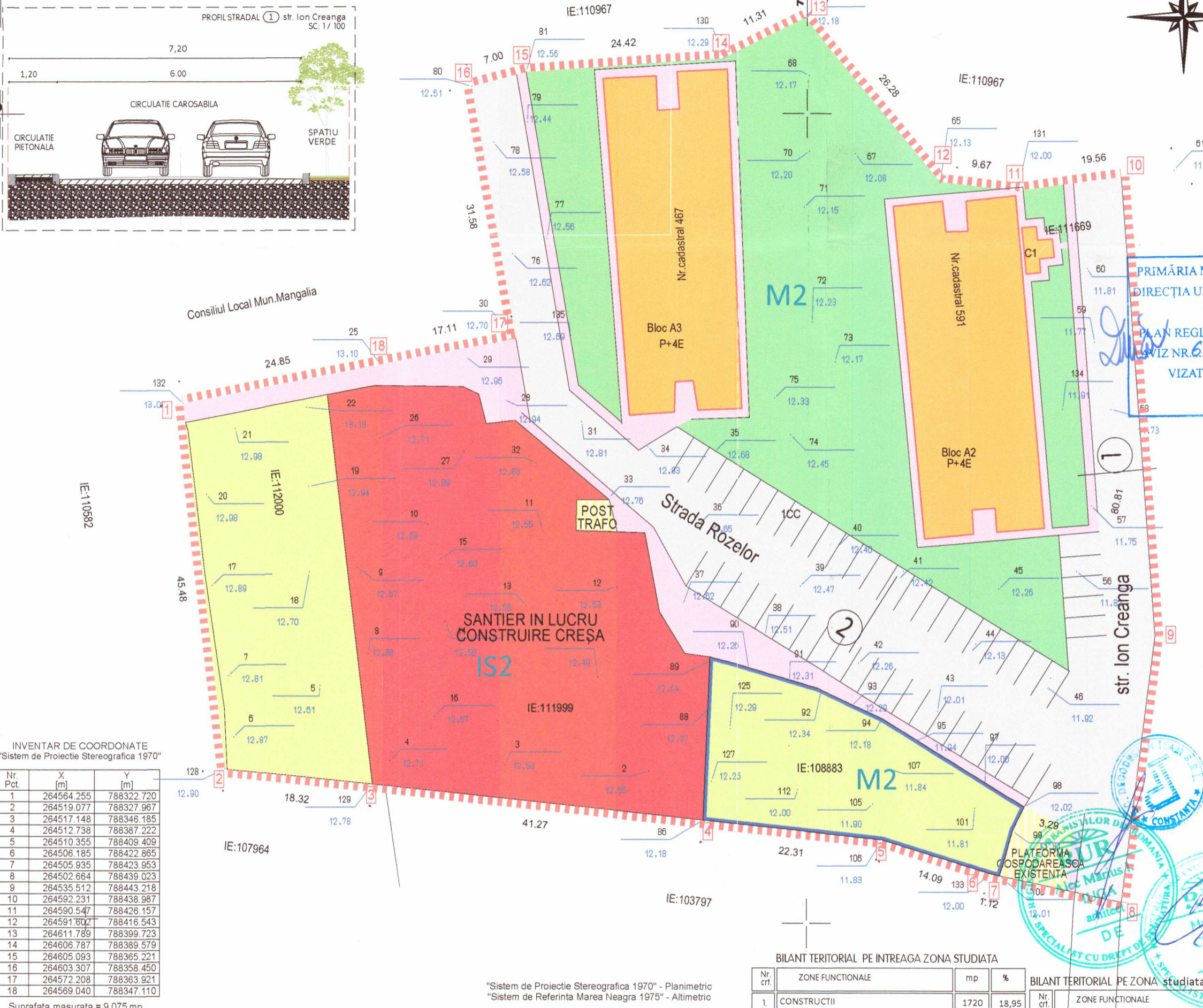
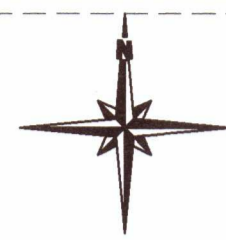
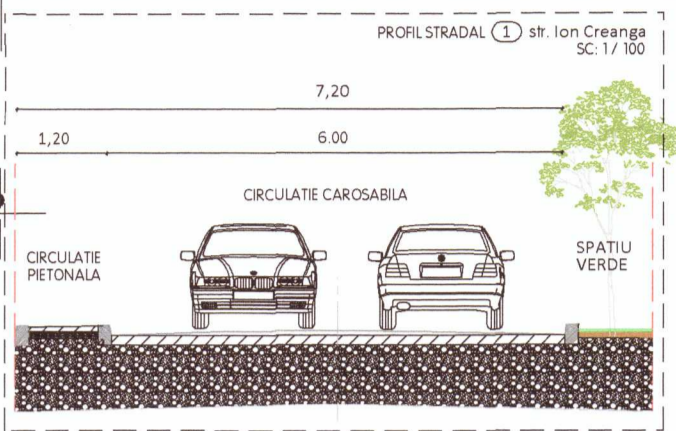
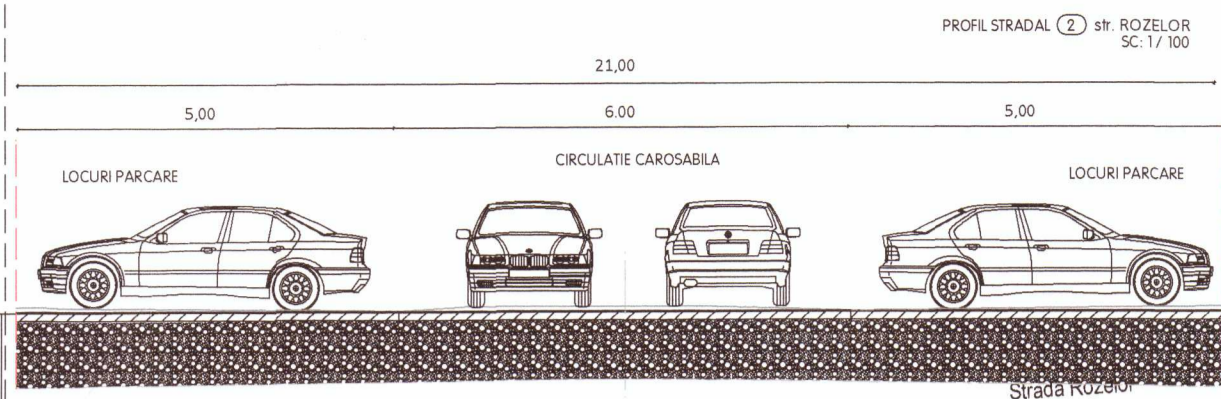
FAZA: P.U.Z.

AMPLASAMENT: JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA, STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883.

PLANSA NR. U-02

TITLU PLANSA: INCADRAREA IN DOCUMENTATIA DE URBANISM EXISTENTA - P.U.G.

Nr.cadastral	Suprafata masurata a zonei studiate	Adresa imobilului ce a generat zona studiata
	8529 mp	Jud.Constanta, Mun.Mangalia, Str.Rozelor nr.27A, Parcela 39/889/C
Cartea Funciara nr.	UAT	MANGALIA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
 DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA
 TERITORIULUI
 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 P.U.Z. NR. 67043/22.03.2023
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 ARHITECT-ȘEF

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE / TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITA CADASTRALA A IMOBILELOR cf. Geoportala A.N.C.P.I. (eTerra)
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	TEREN LIBER DE CONSTRUCTII
	SPATIU VERDE
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII PUBLICE / PARCAJE - IMBRACAMINTE ASFALT
	ECHIPAMENTE DE UTILITATE PUBLICA
	SANTIER IN LUCRU - CONSTRUIRE CRESA
	PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC

INVENTAR DE COORDONATE
 "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct	X [m]	Y [m]
1	264564.255	788322.720
2	264519.077	788327.967
3	264517.148	788346.185
4	264512.738	788387.222
5	264510.355	788409.409
6	264506.185	788422.865
7	264505.935	788423.953
8	264502.664	788439.023
9	264535.512	788443.218
10	264592.231	788438.987
11	264590.547	788426.157
12	264591.802	788416.543
13	264611.789	788399.723
14	264606.787	788389.579
15	264605.093	788365.221
16	264603.307	788358.450
17	264572.208	788363.921
18	264569.040	788347.110

Suprafata masurata = 9 075 mp

A. Date referitoare la zona studiata

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	8529	Zona studiata neimprejmuata.
TOTAL		8529	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
 "Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

BILANT TERITORIAL PE INTREAGA ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	1720	18,95
2.	CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	2369	26,10
3.	SPATII VERZI	2572	28,34
4.	LOC DE JOACA IN INCINTA	275	3,03
5.	PARCAJE	665	7,33
6.	TEREN LIBER NECONSTRUIT	1394	15,36
7.	ECHIPAMENTE DE UTILITATE PUBLICA PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRAFU	80	0,89
TOTAL		9 075	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA studiata IS2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	513	19,58
2.	CIRCULATII PIETONALE	225	8,59
3.	SPATII VERZI	757	28,90
4.	LOC DE JOACA IN INCINTA	275	10,50
5.	PARCAJE	50	1,90
6.	TEREN LIBER NECONSTRUIT	800	30,53
TOTAL		2620	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA studiata M2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	1207	36,47
2.	CIRCULATII PIETONALE	300	9,06
3.	SPATII VERZI	1803	54,47
TOTAL		3310	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA - ZR1

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	TEREN LIBER NECONSTRUIT	594	100
TOTAL		594	100

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
 Nr. de inregistrare 39691/2022
 RECEPTIONAT
 In baza procesului verbal de receptie Nr. 4873 din data de 15.11.2022



Executant: ING. MIRCEA CICMBREAN
 Seria RO-MB-F Nr. 0226, Categoria B
 Confirm executarea masuratorilor la teren
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acesteia cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila
 Data: 07.10.2022

Semnatura si parafa
 Data.....
 Stampila BCPI

DECODESIGN TEAM

SPECIFICATIE	NUME	SEMNIATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		1/500
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESENAT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		V/2023

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE"

PROIECT NR:
11/2023

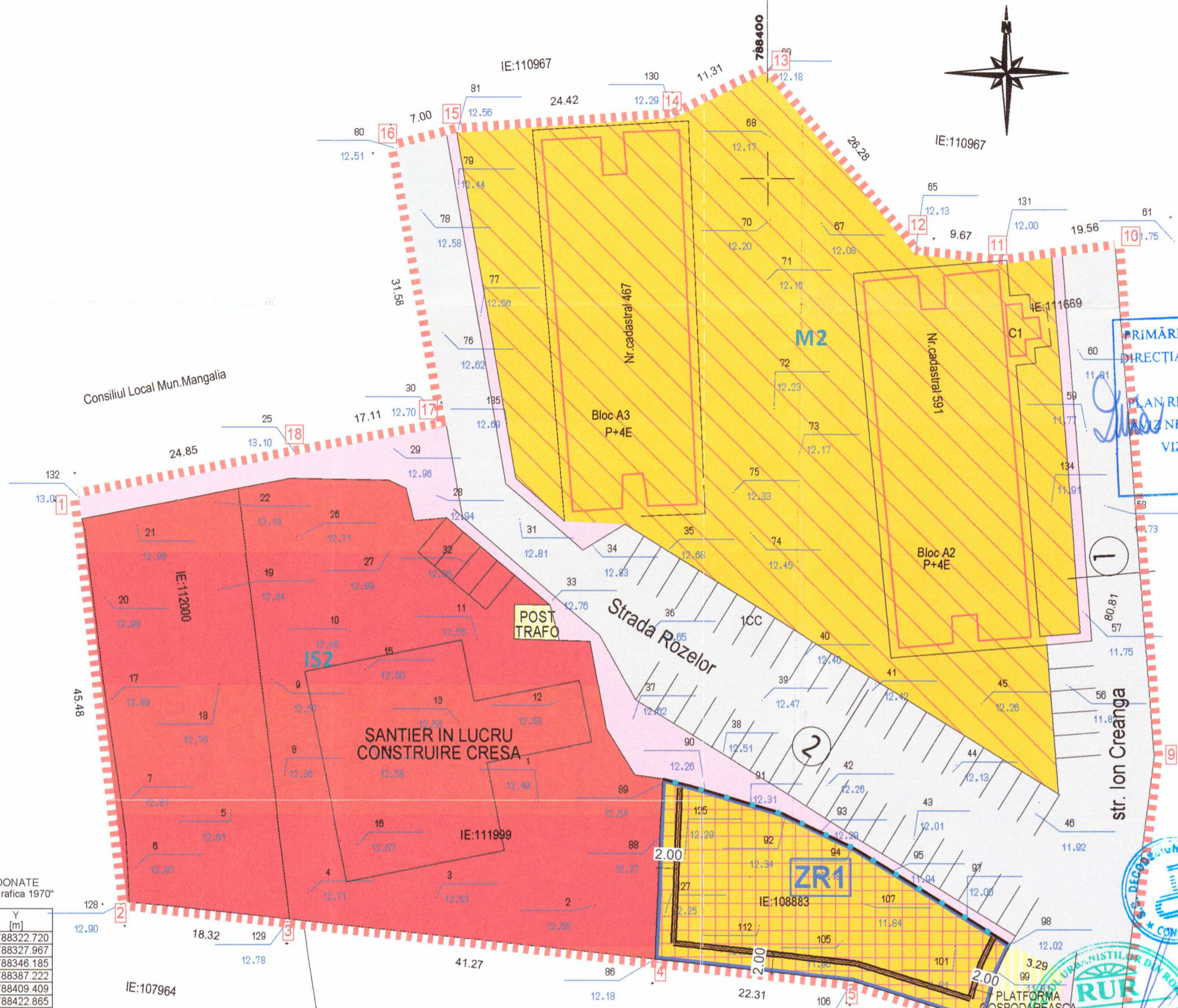
FAZA:
P.U.Z.

BENEFICIAR:
S.C. BEST SPACE S.R.L. SI
S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

AMPLASAMENT:
JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA,
STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883.

PLANSĂ NR.
U-03

TITLU PLANSĂ:
SITUATIA EXISTENTA



PLAN URBANISTIC ZONAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM ȘI MENAJERIA TERITORIULUI
PLAN REGLEMENTĂRII ZONALE NR. 67093/22
VIZAT SPRE NESC ARHITECT

LEGENDA

[Red dashed line]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Red solid line]	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE / TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
[Pink dashed line]	LIMITA CADASTRALA A IMOBILELOR cf. Geoportail A.N.C.P.I. (eTerra)
[Red box]	CONSTRUCTII EXISTENTE
[Blue box ZR1]	INDICATIV ZONA REGLEMENTARE
[Blue dashed line]	ALINIAMENT PROPUȘ
[Black dashed line]	LIMITA MINIMA DE RETRAGERE / EDIFICABIL MAXIM
[Red box IS2]	SUBZONA INSTITUTIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE TIP COMERCIAL INDICATORI POT: 40%, CUT=1.2; REGIM DE INALȚIME P+2E
[Yellow box M2]	SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU REGIM MEDIU DE INALȚIME P+4E INDICATORI: POT: 40%, CUT =2, REGIM DE INALȚIME: P+4E
[Yellow box ZR1]	SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU CU REGIM MEDIU DE INALȚIME S/D+P+SE+6R INDICATORI: POT: 4 8%; CUT =2,40; REGIM DE INALȚIME: S/D+P+SE+6R
[Pink box]	CIRCULATI PIETONALE
[Grey box]	CIRCULATI PUBLICE / PARCAJE - IMBRACAMINTE ASFALT
[Yellow box]	ECHIPAMENTE DE UTILITATE PUBLICA
[Blue dashed line]	PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC
[Red box ZR1]	REGIM DE INALȚIME MAXIM= S /D+P+SE+6R (23 m) - 8 niveluri
[Blue box]	P.O.T.: 48%
[Blue box]	C.U.T.: 2,40

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecție Stereografică 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	264564.255	788322.720
2	264519.077	788327.967
3	264517.148	788346.185
4	264512.738	788367.222
5	264510.355	788409.409
6	264506.185	788422.865
7	264505.935	788423.953
8	264502.664	788439.023
9	264535.512	788443.218
10	264592.231	788438.987
11	264590.547	788426.157
12	264591.602	788416.543
13	264611.789	788399.723
14	264606.787	788389.579
15	264605.093	788365.221
16	264603.307	788358.450
17	264572.208	788363.921
18	264569.040	788347.110

Suprafata masurata = 9 075 mp

A. Date referitoare la zona studiata

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	8529	Zona studiata neimprejmita.
TOTAL		8529	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

"Sistem de Proiecție Stereografică 1970" - Planimetric
"Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

BILANT TERITORIAL PE INTREAGA ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	2005	22,09
2.	CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE	2559	28,20
3.	SPATII VERZI	2666	29,38
4.	LOC DE JOACA IN INCINTA	275	3,03
5.	PARCAJE	690	7,60
6.	TEREN LIBER NECONSTRUIT	800	8,81
7.	ECHIPAMENTE DE UTILITATE PUBLICA PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRAFEO	80	0,89
TOTAL		9 075	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA studiata IS2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	513	19,58
2.	CIRCULATI PIETONALE	225	8,59
3.	SPATII VERZI	757	28,90
4.	LOC DE JOACA IN INCINTA	275	10,50
5.	PARCAJE	50	1,90
6.	TEREN LIBER NECONSTRUIT	800	30,53
TOTAL		2620	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA studiata M2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	1207	36,47
2.	CIRCULATI PIETONALE	300	9,06
3.	SPATII VERZI	1803	54,47
TOTAL		3310	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA - ZR1

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	285	48,00
2.	CIRCULATI	165	27,77
3.	SPATII VERZI LA SOL	94	15,82
4.	PARCAJE	50	8,41
TOTAL		594	100

Suprafata totala masurata a zonei studiate = 8529 mp

Executant: ING. MIRCEA CIMBREAN
Seria RO-MB-F Nr.0226, Categoria B
Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

MIRCEA CIMBREAN
CATEGORIA B

Semnatura si parafa
Data: 07.10.2022

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Nr. de inregistrare 39691/2022
RECEPTIONAT
In baza procesului verbal de receptie Nr. 4873 din data de 15.11.2022

DECODESIGN TEAM

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		1/500
DESEANAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESEANAT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		V/2023

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE"

PROIECT NR: 11/2023

BENEFICIAR: S.C. BEST SPACE S.R.L. SI S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

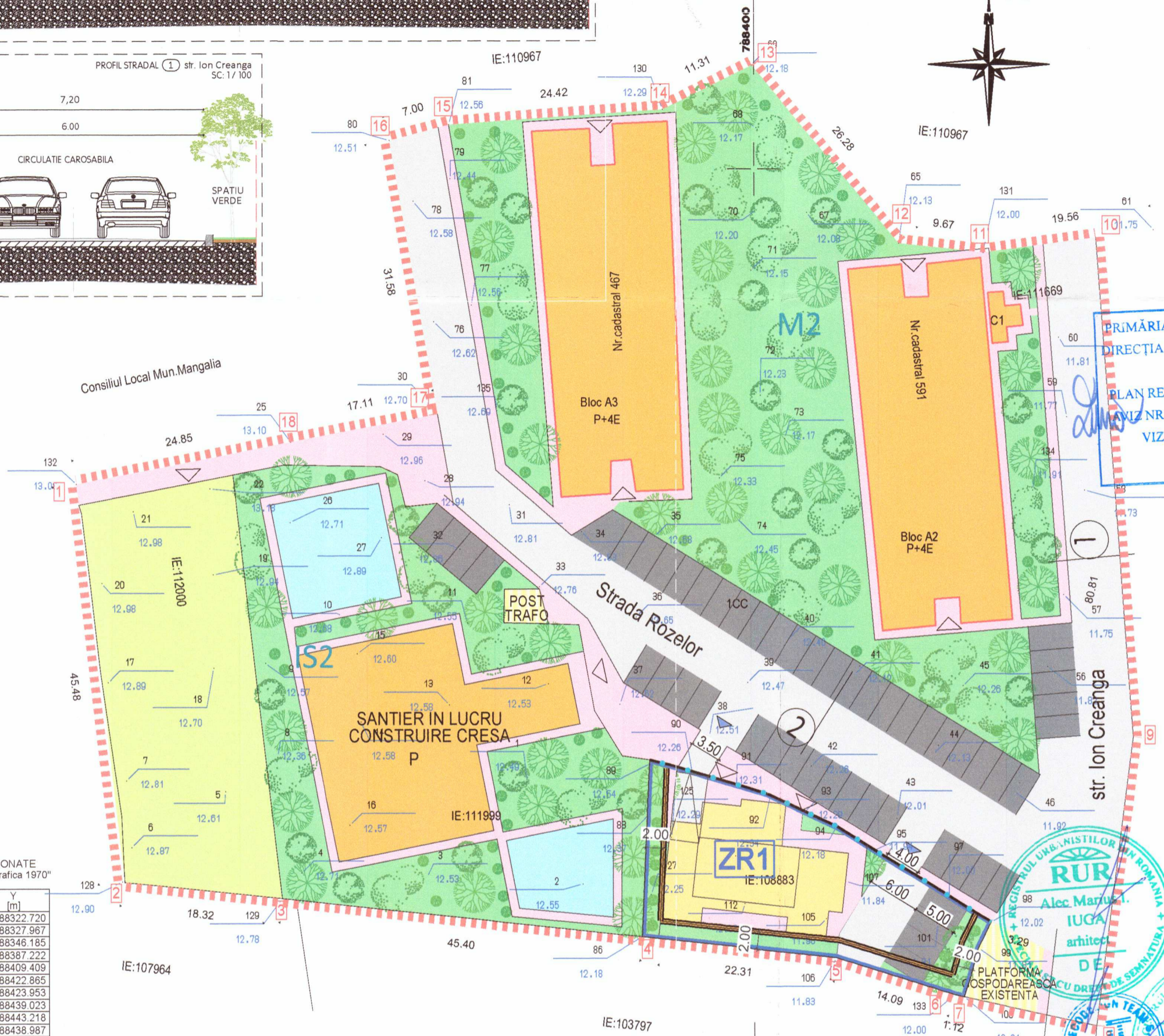
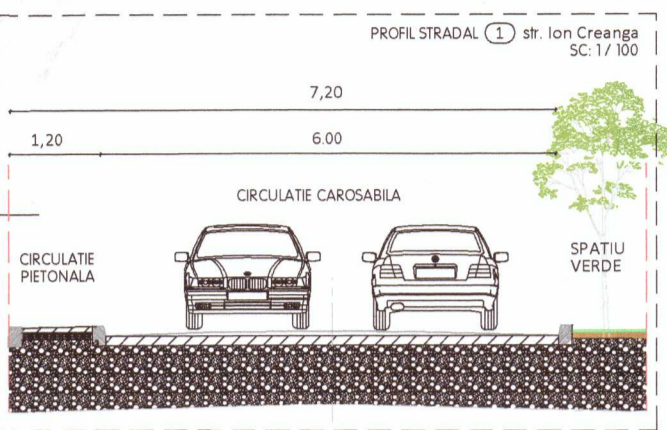
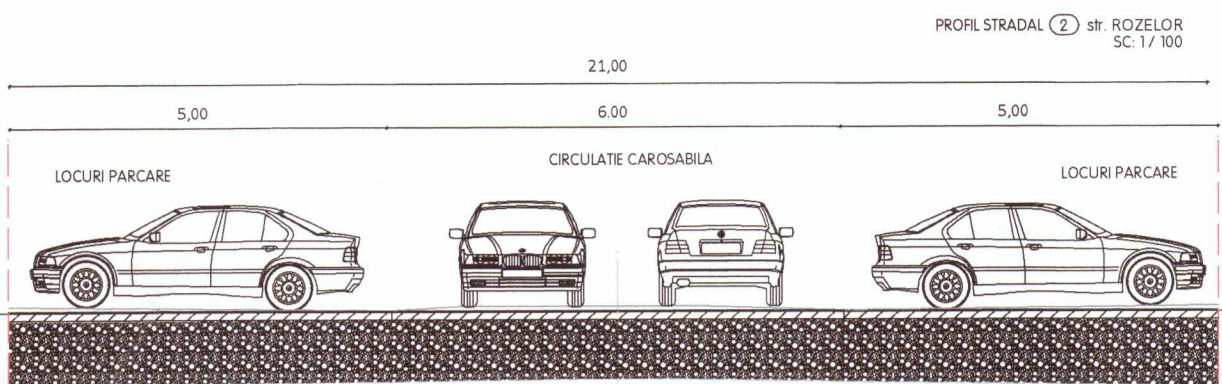
FAZA: P.U.Z.

AMPLASAMENT: JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA, STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883.

PLANSA NR. U-04

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Nr.cadastral	Suprafata masurata a zonei studiate	Adresa imobilului ce a generat zona studiate
	8529 mp	Jud.Constanta, Mun.Mangalia, Str.Rozelor nr.27A, Parcela 39/889/C
Cartea Funciara nr.	UAT	MANGALIA



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE / TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITA CADASTRALA A IMOBILELOR cf. Geoportul A.N.C.P.I. (eTerra)
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	INDICATIV ZONA REGLEMENTARE
	ALINIAMENT PROPUIS
	LIMITA MINIMA DE RETRAGERE / EDIFICABIL MAXIM
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	EDIFICABIL ORIENTATIV PROPUIS
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII PUBLICE / PARCAJE - IMBRACAMINTE ASFALT
	LOCURI PARCARE
	SPATIU VERDE - INCINTE
	LOCURI DE JOACA IN INCINTA
	ECHIPAMENTE DE UTILITATE PUBLICA
	PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC
	REGIM DE INALTIME MAXIM= S/D+P+5E+6R (23 m) - 8 niveluri P.O.T. 48% C.U.T. 2,40
	ACCES PIETONAL
	ACCES AUTO
	COTE NIVEL EXISTENTE

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct	X [m]	Y [m]
1	264564.255	788322.720
2	264519.077	788327.967
3	264517.148	788346.185
4	264512.738	788387.222
5	264510.355	788409.409
6	264506.185	788422.865
7	264505.935	788423.953
8	264502.664	788439.023
9	264535.512	788443.218
10	264592.231	788438.987
11	264590.547	788426.157
12	264591.802	788416.543
13	264611.769	788399.723
14	264606.787	788389.579
15	264605.093	788365.221
16	264603.307	788358.450
17	264572.208	788363.921
18	264569.040	788347.110

Suprafata masurata = 9 075 mp

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
"Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

A.Date referitoare la zona studiate			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	8529	Zona studiate neimprejmuita.
TOTAL		8529	
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a zonei studiate = 8529 mp

Executant: ING. MIRCEA CIMBREAN
Seria RO-MB-F Nr.0226, Categoria B
Confirm executarea masuratorilor la terenul RO-MB-F Nr. 0226
corespondenta acestora cu realitatea din teren

MIRCEA CIMBREAN
CATEGORIA B

Semnatura si stampila
Data: 07.10.2022

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Nr. de inregistrare 39691/2022
RECEPTIONAT
In baza procesului verbal de receptie Nr. 4873 din data de 15.11.2022

BILANT TERITORIAL PE INTREAGA ZONA STUDIATA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	2005	22,09
2.	CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	2559	28,20
3.	SPATII VERZI	2666	29,38
4.	LOC DE JOACA IN INCINTA	275	3,03
5.	PARCAJE	690	7,60
6.	TEREN LIBER NECONSTRUIT	800	8,81
7.	ECHIPAMENTE DE UTILITATE PUBLICA PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRAFU	80	0,89
TOTAL		9 075	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA studiate S2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	513	19,58
2.	CIRCULATII PIETONALE	225	8,59
3.	SPATII VERZI	757	28,90
4.	LOC DE JOACA IN INCINTA	275	10,50
5.	PARCAJE	50	1,90
6.	TEREN LIBER NECONSTRUIT	800	30,53
TOTAL		2620	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA studiate M2

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	1207	36,47
2.	CIRCULATII PIETONALE	300	9,06
3.	SPATII VERZI	1803	54,47
TOTAL		3310	100

BILANT TERITORIAL PE ZONA REGLEMENTATA - ZR1

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	CONSTRUCTII	285	48,00
2.	CIRCULATII	124	20,87
3.	SPATII VERZI LA SOL	135	22,72
5.	PARCAJE	50	8,41
TOTAL		594	100

DECODESIGN TEAM

SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA
SEF PROIECT	arb. ALEC-MARIUS IUGA		1/500
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESENAT	arb. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		V/2023

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE"

PROIECT NR: 11/2023

BENEFICIAR: S.C. BEST SPACE S.R.L. SI S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

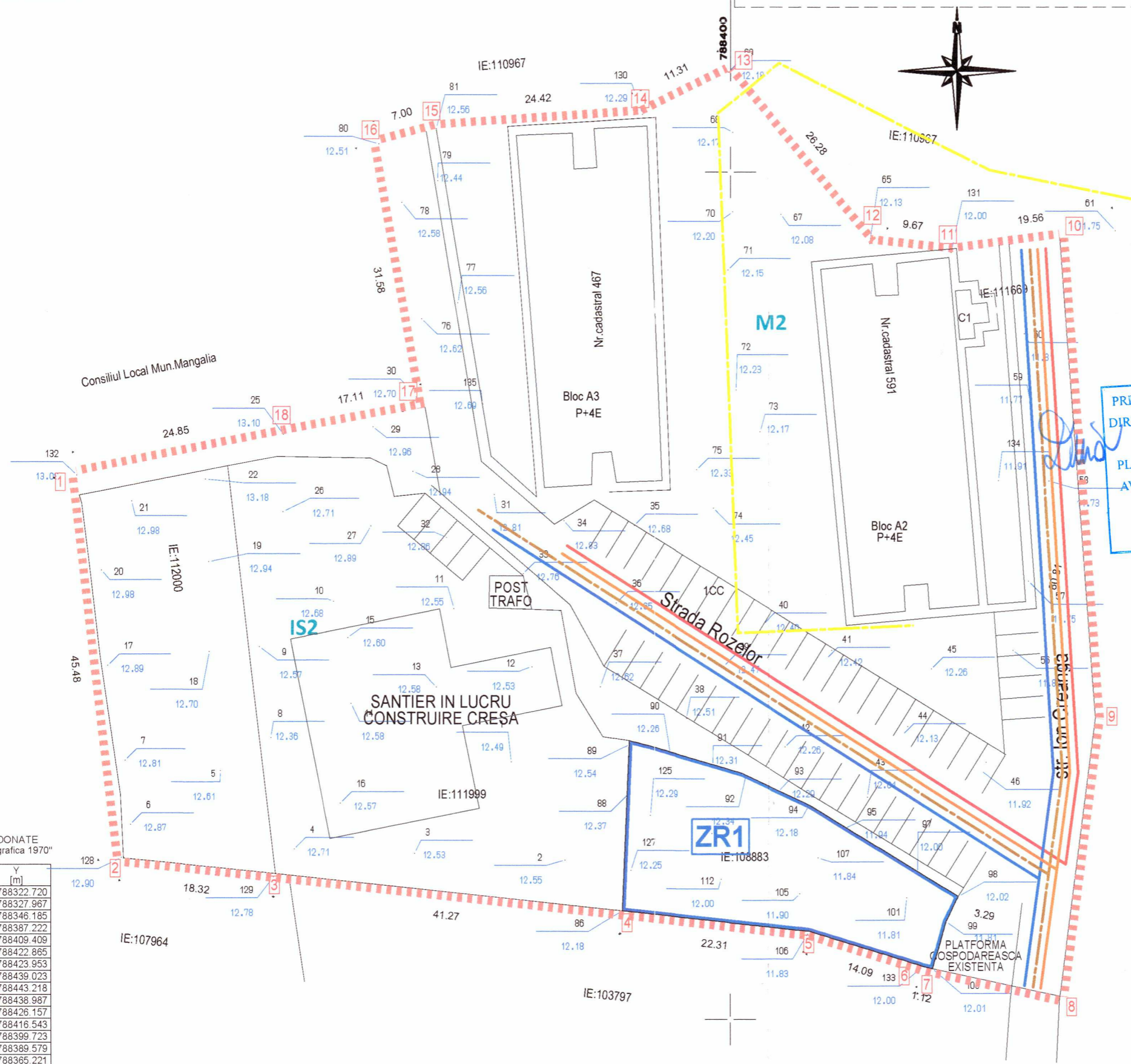
FAZA: P.U.Z.

AMPLASAMENT: JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA, STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883.

PLANSUA NR. U-05

TITLU PLANSUA: REGLEMENTARI - MOBILARE URBANA

Nr.cadastral	Suprafata masurata a zonei studiate	Adresa imobilului ce a generat zona studiate
	8529 mp	Jud.Constanta, Mun.Mangalia, Str.Rozelor nr.27A, Parcela 39/889/C
Cartea Funciara nr.	UAT	MANGALIA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
 DIRECTIA URBANISM SI AMENAJARE A TERITORIULUI
 PLAN REGLEMENTAR URBANISTIC
 AVIZ NR. 670/22.09.2023
 VIZAT SPRE DECHIMBARE
 ARHITECT-ŞEF

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE / TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITA CADASTRALA A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
RETELE ELECTRICE	
	LINE ELECTRICA EXISTENTA
ALIMENTARE CU APA	
	CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APA POTABLA EXISTENTE
	RETEA MENAJERA EXISTENTA
RETEA TELECOMUNICATII	
	RETEA TELECOMUNICATII EXISTENTA
RETEA GAZE NATURALE	
	CONDUCTA GAZE NATURALE EXISTENTA

INVENTAR DE COORDONATE
 "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	264564.255	788322.720
2	264519.077	788327.967
3	264517.148	788346.185
4	264512.738	788387.222
5	264510.355	788409.409
6	264508.185	788422.865
7	264505.935	788423.953
8	264502.664	788439.023
9	264535.512	788443.218
10	264592.231	788438.987
11	264590.547	788426.157
12	264591.602	788416.543
13	264611.789	788399.723
14	264606.787	788389.579
15	264605.093	788365.221
16	264603.307	788358.450
17	264572.208	788363.921
18	264569.040	788347.110

Suprafata masurata = 9 075 mp

A. Date referitoare la zona studiate			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	8529	Zona studiate neimprejuita.
TOTAL		8529	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
 "Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
 Nr. de inregistrare 39691/2022
 RECEPTIONAT
 In baza procesului verbal de receptie Nr. 4873 din data de 15.11.2022

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 SERIA RO-MB-F Nr. 0226, CATEGORIA B
 Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
 MIRCIA CIMBREAN
 CATEGORIA B



DECODESIGN TEAM

tel/fax: 0241 550556	office@decodedesign.ro	www.decodedesign.ro	
13 / 1291 / 2010 cod unic	RO 27195087 S.R.L.	Unirii 19A 900532 C-B	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	arb. ALEC-MARIUS IUGA		1/500
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESENAT	arb. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		V/2023

TITLU PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE"		PROIECT NR:	11/2023
BENEFICIAR:	S.C. BEST SPACE S.R.L. SI S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.		FAZA:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA, STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883.		PLANSA NR.	U-06
TITLU PLANSĂ:	RETELE EDILITARE			

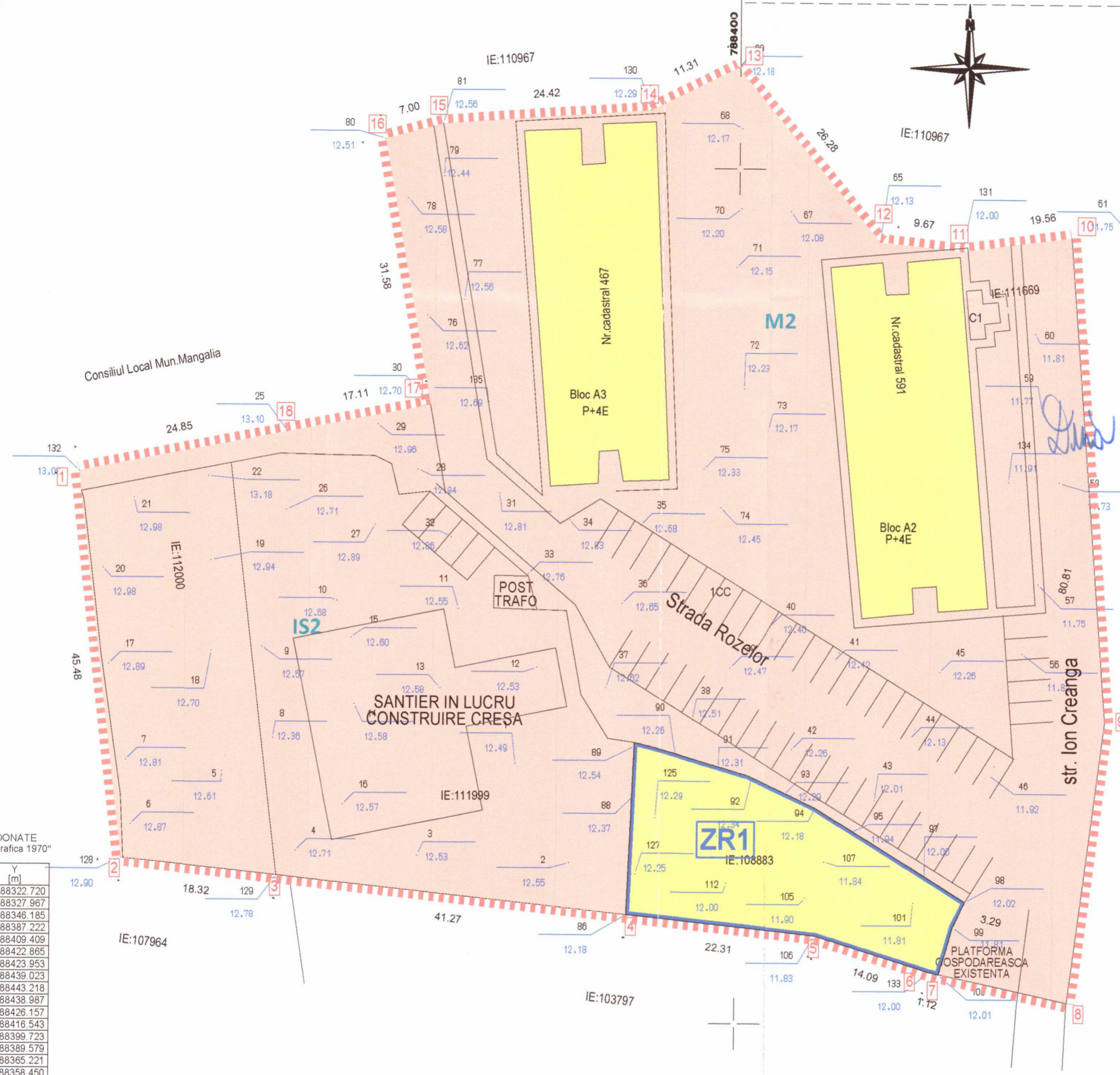
PLAN DE SITUATIE

ANEXA NR.1.35

"NECESAR INTOCMIRE PUZ"

Scara 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a zonei studiate	Adresa imobilului ce a generat zona studiate
	8529 mp	Jud.Constanta, Mun.Mangalia, Str.Rozelor nr.27A, Parcela 39/889/C
Cartea Funciara nr.	UAT	MANGALIA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA
DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA A
TERITORIULUI
PLAN DE ELEMENTARI URBANISTICE
AVIZ Nr. 67013 / 22.09.2023
VALABIL PENTRU NESCIMBARE
ARHITECT-ŞEF

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONEI DE REGLEMENTARE / TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
	LIMITA CADASTRALA A IMOBILELOR cf. Geoportul A.N.C.P.I. (eTerra)

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE

REGIM DE INALTIME MAXIM= S/D+P+5E+6R (23 m) - 8 niveluri

ZR1	P.O.T. 48%
	C.U.T. 2,40

ACCES PE PROPRIETATE

	220	ACCES PE PROPRIETATE
	7,73	COTE NIVEL EXISTENTE

BILANT - TIPUL DE PROPRIETATE

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	1 787	19,70
2.	DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIV-TERITORIALE	7 288	80,30
TOTAL		9 075	100

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	264564.255	788322.720
2	264519.077	788327.967
3	264517.148	788346.185
4	264512.738	788387.222
5	264510.355	788409.409
6	264506.185	788422.865
7	264505.935	788423.953
8	264502.664	788439.023
9	264535.512	788443.218
10	264592.231	788438.987
11	264590.547	788426.157
12	264591.802	788416.543
13	264611.789	788399.723
14	264606.787	788389.579
15	264605.093	788365.221
16	264603.307	788358.450
17	264572.208	788363.921
18	264569.040	788347.110

Suprafata masurata = 9 075 mp

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
"Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

A.Date referitoare la zona studiate

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	8529	Zona studiate neimprejmita.
TOTAL		8529	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a zonei studiate = 8529 mp

Executant: ING. MIRCEA CICMIREAN
Seria RO-MB-F Nr.0226, Categoria B
Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: 07.10.2022



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Nr. de inregistrare 39691/2022
RECEPTIONAT
In baza procesului verbal de receptie Nr. 4873 din data de 15.11.2022

Semnatura si parafa
Data:

Stampila BCPI



DECODESIGN TEAM

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		1/500
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESENAT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		V/2023

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINTE"

PROIECT NR.: 11/2023

BENEFICIAR:
S.C. BEST SPACE S.R.L. SI S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

FAZA: **P.U.Z.**

AMPLASAMENT:
JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA, STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883.

PLANSĂ NR.: **U-07**

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Comunitate. Orice reproducere, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedeseste conform legii.

h/l= 420 / 594 (0.25m2)

Allplan 2021



DECODESIGN TEAM

tel/fax 0241 550556
office@decodedesign.ro
www.decodedesign.ro
Unirii 19A 900352 C-ta

113 / 1291 / 2010 cod unic RO 27195087 S.R.L.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESENAT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		1/2023

TITLU PROIECT:
**PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE "**

PROIECT NR:
11/2023

BENEFICIAR:
**S.C. BEST SPACE S.R.L. ȘI
S.C. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.**

FAZA:
P.U.Z.

AMPLASAMENT:
**JUD. CONSTANTA, MUN. MANGALIA,
STR. ROZELOR, NR. 27A, IE: 108883 .**

PLANSĂ NR.
U-08

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

TITLU PLANȘA:
SIMULARE 3D CU VARIANTA DE MOBILARE