



**România, Jud. Constanța**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA**  
**DIRECȚIA DE URBANISM, PATRIMONIU ȘI TURISM**

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. 14802 din 29.02.24  
pentru

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT DE URBANISM AFERENT**  
**"PARCELARE PENTRU REALIZAREA UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL"**  
**AMPLASAMENT: STR. ION JALEA, NR. 102, LOT 2, MUNICIPIUL JUDEȚUL**  
**CONSTANȚA, NR. CAD. 112622, C.F. NR. 112622 MANGALIA,**  
**BENEFICIAR: MUNICIPIUL MANGALIA**

**GENERAT DE IMOBILUL:** situat în Municipiul Mangalia, Județul Constanța, str. Ion Jalea, nr. 102, Lot 2, nr. cad. 112622, C.F. nr. 112622 Mangalia,

**INIȚIATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA,

**PROIECTANT DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:** S.C. AGROBOUTIQUE S.R.L., respectiv de peisagist diplomat Andreea Nicoleta M. Bunea, specialist cu drept de semnătură RUR-B, C1, D, Dz1, E, F1, F5, G6,

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

Terenuri situate în intravilanul Municipiului Mangalia, terenul generator PUZ este situat în zona de vest a localității.

Vecinătăți:

- La frontul de Nord – str. Dumitru Berindei,
- La frontul de Sud – str. Ion Jalea,
- La frontul de Est – lot 1,
- La frontul de Vest – domeniu public IE 106845,

**PREVEDERI P.U.G./P.U.Z. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:** P.U.G. + R.L.U. Municipiul Mangalia, aprobat cu H.C.L. Mangalia nr. 160/25.07.2019.

**Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Mangalia, terenul se află în UTR 43 - subzona de locuire individuală L1B cu regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțime maximă de P+2E.**

Terenul este neîmprejmuit, liber de construcții, delimitat de strada Dumitru Berindei - IE 106847 la Nord, la Est - lot 1, strada Ion Jalea la Sud - IE 106831, la Vest - drum domeniu public - IE 106845. Suprafața construită existentă - Sc = 0,00 mp;



**România, Jud. Constanța**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA**  
**DIRECȚIA DE URBANISM, PATRIMONIU ȘI TURISM**

**UTILIZĂRI ADMISE:**

- locuințe individuale și colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor;
- locuințe de vacanță.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afară spațiului public al parcajelor necesare pentru angajați și pentru clienți;

**UTILIZĂRI INTERZISE:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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;





**România, Jud. Constanța**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA**  
**DIRECȚIA DE URBANISM, PATRIMONIU ȘI TURISM**

- depozități de materiale refolosibile;
- 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.
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:**

**P.O.T.** = 50% și 70% pt extinderi

**C.U.T.** = 1.5 și 2.0 pt extinderi

**Regim de înălțime maxim** = P+2E.

**Aspectul exterior al clădirilor:** specific zonei;

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:** 5,00 ml;

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** maxim 15 ml, 2 ml față de limita posterioară;

**Circulații și accese:** din străzile existente prin str. Dumitru Berindei la nord, str. Ion Jalea la sud și str. Grigore Vieru la vest.

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:** Prin Planul Urbanistic Zonal și RLU aferent se stabilesc regulile de ocupare a suprafeței de 18497 mp pentru edificarea și amenajarea unui ansamblu rezidențial.

**UTR 43 L1B:** – subzonă de locuire individuală cu regim de construire continuu sau discontinuu cu înălțime maximă de P+2E, situată în afara zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice; se propune parcelarea pentru 34 loturi cu suprafețe cuprinse între 540 și 612 mp.

**Utilizări admise:**

- locuințe individuale și colective;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnoredilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici



**România, Jud. Constanța**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA**  
**DIRECȚIA DE URBANISM, PATRIMONIU ȘI TURISM**

dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate și nu vor afecta aspectul și configurația urbanistico-arhitecturală a subzonelor;

- locuinte de vacanta.

**Utilizări admise cu condiționări:**

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția înscrierii în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu depășească 250 mp ADC,
- se permite schimbarea destinației locuințelor numai pentru categoriile de activități pentru servicii specializate: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, cu condiția asigurării parcajelor în incinta proprietate.

**Utilizări interzise:**

- activități poluante sau care produc trafic greu; mansarde false; anexe pentru creșterea animalelor, construcții provizorii; panouri pentru reclame, campinguri și parcuri de rulote, rulote izolate, etc;
- **POT maxim** = 50%; 70% pentru extinderi;
- **CUT maxim** = 1,5; 2,0 pentru extinderi;
- **RH maxim** = P+2E;
- **amplasarea față de aliniament:** 5 ml;
- **amplasarea față de limitele laterale:** max. 15 ml, 2 ml față de limita posterioară;
- **circulații și accese:** Accesul rutier la terenuri se face din str. Dumitru Berindei, str. Ion Jalea și str. Grigore Vieru. Profilul transversal al străzii Grigore Vieru se va extinde la 21,5 ml; profilele transversale ale străzilor Dumitru Berindei și Ion Jalea se vor moderniza și extinde la 10 ml. Toate suprafețele carosabile și platformele necesare manevrelor auto și parcările se vor realiza integral în cadrul incintei.

**- condiții de echipare edilitară:**

- toate clădirile vor fi racordate la utilități. Se va realiza o infrastructură de conectare la rețeaua electrică, la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare și la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

- **spații libere și spații plantate:** în bilanțul teritorial se propune suprafața minimă de spații verzi 25% din întreaga suprafață a terenului de 18487 mp.

- **împrejmuiri:** spre stradă max. 2,00 m, soclu opac 0,60 m + sisteme care asigură transparența, dublate de gard viu; între proprietăți: max. înălțime 2,00m – opace, transparente, gard viu.



**România, Jud. Constanța**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MANGALIA**  
**DIRECȚIA DE URBANISM, PATRIMONIU ȘI TURISM**

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 241 din 31.03.2022, emis de Primăria Municipiului Mangalia.

**ARHITECT-ȘEF MUNICIPIUL MANGALIA,**  
**TASE Marius - Petruț**

**Redactat,**  
**Hangana Elena**