



Consiliul Local al Municipiului Mangalia

HOTĂRÂREA NR. 89

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de urbanism aferent P.U.Z. "Locuință P+2E, anexe gospodărești și împrejmuire teren", Str. Petru Maior, Nr. 22A, Municipiul Mangalia

Consiliul Local al Municipiului Mangalia, întrunit în ședința ordinară din data de **31.10.2016**
Având în vedere:

- Expunerea de motive prezentată,
- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Mangalia și aprobat de membrii Consiliului Local Mangalia,
- Adresa domnilor Urdea Aurel, Urdea Nelu și Urdea Maria, înregistrată cu nr. 17521/11.04.2016, prin care supune aprobării documentației de urbanism PUZ "Locuință P+2E, anexe gospodărești și împrejmuire teren", Str. Petru Maior, Nr. 22A, Municipiul Mangalia;
- Referatul Direcției de Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Mangalia, înregistrat cu nr.33450/07.07.2016;
- Procesul-verbal cu nr. 26115/27.05.2016 încheiat cu ocazia desfășurării dezbaterii publice privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de urbanism aferent P.U.Z. "Locuință P+2E, anexe gospodărești și împrejmuire teren", Str. Petru Maior, Nr. 22A, Municipiul Mangalia;
- Prevederile H.C.L. nr. 113 din 28.05.2015 privind aprobarea inițierii Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de urbanism aferent P.U.Z. "Locuință P+2E, anexe gospodărești și împrejmuire teren", Str. Petru Maior, Nr. 22A, Municipiul Mangalia de către URDEA LIVIU-AUREL, URDEA NELU și URDEA MARIA;
- Certificatul de Urbanism nr. 453 din 08.01.2015;
- Documentația tehnică - parte scrisă și desenată;
- Avizele emise de: aviz de principiu pentru PUZ, emis de S.C. RAJA S.A. - Centru Zonal Mangalia nr. 657/4127/21.10.2015, aviz de amplasament favorabil nr. 149231301/28.09.2015, emis de S.C. Enel Distribuție Dobrogea S.A. - zona MJTJ, aviz de amplasament nr. 292/23.09.2015, emis de S.C. Megaconstruct S.A., decizia etapei de încadrare nr.12132RP/26.11.2015, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța, aviz nr. 5943/04.04.2016, emis de Consiliul Județean Constanța,
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- Raportul Comisia Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Juridică din cadrul Consiliului Local Mangalia;
- Avizul de legalitate al secretarului Municipiului Mangalia;

În temeiul dispozițiilor art. 36, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin.(5), lit.c), art. 45, alin. (3) și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului de urbanism aferent P.U.Z. "Locuință P+2E, anexe gospodărești și împrejmuire teren", Str. Petru Maior, Nr. 22A, Municipiul Mangalia, cu număr cadastral 107919, așa cum este prevăzut în anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art.2 Secretarul Municipiului Mangalia va comunica prezenta hotărâre serviciilor și direcțiilor vizate în vederea punerii în executare, Primarului Municipiului Mangalia, Instituției Prefectului Județului Constanța, pentru control și verificarea legalității și o va afișa în locuri publice pentru a fi cunoscută de către cetățenii municipiului.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 16 voturi „pentru”, 1 vot „împotrivă”, 0 voturi „abținere”, din nr. de 17 consilieri prezenți la ședință și un nr. de 19 consilieri în funcție.

MANGALIA

DATA: 31.10.2016

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI SORIN**



**Contrasemnează
Secretar Municipiu
Petrina Boiță**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006**

PROIECT NR. 12/2015

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
"LOCUINTA P+2 E, ANEXE GOSPODARESTI SI
IMPREJMUIRE",
in Municipiul Mangalia, Strada Petru Maior, nr. 22A**

FAZA :

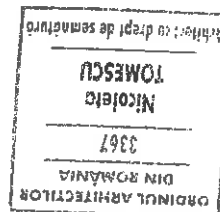
P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

UDREA LIVIU-AUREL, UDREA NELU, UDREA MARIA

PROIECTANT:

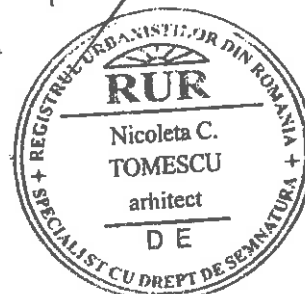
**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006**



PIESE:

SCRISE + DESENATE ex. 3.

DATA : SEPTEMBRIE 2015



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 12/2015

DENUMIREA:

PLAN URBANISTIC ZONAL
“LOCUINTA P+2 E, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE “,
in Municipiul Mangalia, Strada Petru Maior, nr. 22A

FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 453 din 08.07.2015
- Contract de vanzare nr. 1171 din 27.06.2014
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 - Plan de utilitate publica
- PI.A5 - Plan propunere mobilare urbanistica
- PI.A6 - Plan coordonator retele

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 12/2015

DENUMIREA:

PLAN URBANISTIC ZONAL
“LOCUINTA P+2 E, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE “,
in Municipiul Mangalia, Strada Petru Maior, nr. 22A

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

PLAN URBANISTIC ZONAL
“LOCUINTA P+2 E, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE “,
in Municipiul Mangalia, Strada Petru Maior, nr. 22A

- BENEFICIAR:

UDREA LIVIU-AUREL, UDREA NELU, UDREA MARIA

- PROIECTANT

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Beneficiarii Udrea Liviu-Aurel, Udrea Nelu si Udrea Maria doresc sa cunoasca conditiile pentru construirea unei locuinte P+2 E , amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarilor situat in intravilanul municipiului Mangalia, strada Petru Maior, nr. 22 A, judetul Constanta drept pentru care s-a intocmit prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Amplasamentul pe care se va realiza investitia propusa este teren proprietate a beneficiarilor si a fost dobandit prin Contract de vanzare nr. 1171 din 27.06.2014. Terenul a fost identificat nr. cadastral 107919 inscris in C.F. nr.107919 U.A.T. Mangalia, conform incheierii nr. 15074 din 30.06.2014 emisa B.C.P.I. Mangalia cu o suprafata de 716 mp cu folosinta de teren curti constructii.

Pentru realizarea investitiei beneficiarii au obtinut **Certificatul de Urbanism 453 din 08.07.2015** emis de Primaria Municipiului Mangalia, prin care s-a solicitat elaborarea documentatiei P.U.Z.

Prin **Avizul de Oportunitate nr. 17787 din 30.04.2015** emis de Primaria Municipiului Mangalia s-a delimitat zona ce urmeaza a fi reglementata prin Planul Urbanistic Zonal.

Obiectivele Planul urbanistic zonal sunt:

- ❖ Stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii si eventualele servitutii ale terenurilor cuprinse in P.U.Z.;
- ❖ Stabilirea compatibilitatii investitiei propuse de beneficiar cu zona functionala in care este amplasata;
- ❖ Reglementari obligatorii necesare, regimul de inaltime, procentul de ocupare al terenului P.O.T., coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- ❖ Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- ❖ Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- ❖ Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor;
- ❖ Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.
- ❖ Circulatia juridica a terenurilor;
- ❖ Reglementarile si recomandările prevazute in avizele - acordurile autoritatilor;
- ❖ Consecintele economice si sociale ale realizarii investitiei.

P.U.Z. stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Mangalia, judetul Constanta.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii Mangalia - P.U.G. aprobat
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Legea 50/1991
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia Publica Locala (Republicana)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie Sanitara
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă

- și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară
 - HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
 - Codul Civil
 - Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona studiată P.U.Z se află în intravilanul municipiului Mangalia în UTR- 03- Posta care are limite Bulevardul 1 Decembrie 1918, strada Stefan cel Mare, strada Oituz și strada Portului .

Zona studiată P.U.Z. este amplasată la strada Petru Maior artera secundară ce debusează prin strada Libertății în strada Oituz

Zona de locuit este funcțiunea dominantă stabilită prin P.U.G. pentru zona studiată, caracter păstrat prin propunerile urbanistice ale prezentului P.U.Z.

Conform Avizului de Oportunitate zona va urma să fie reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este delimitată după cum urmează :

- la nord –strada Oituz, teren domeniu public;
- la est - zona locuințe individuale, terenuri proprietate privată ;
- la sud – strada Petru Maior; teren domeniu public;
- la vest - zona locuințe individuale, terenuri proprietate privată.

Zona are legăturile funcționale asigurate de artera principală de circulație strada Oituz și strada Petru Maior artera secundară de circulație.

Terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 716 mp este situat în UTR O3- Posta și este proprietate a beneficiarilor prezentei documentații. Terenul este amplasat la Strada Petru Maior, nr. 22 A.

2.2. SITUATIA EXISTENTA

În zona studiată P.U.Z. în cea mai mare parte terenul este ocupat de zona de locuințe individuale cu regim de înălțime P, realizate după Proiecte de urbanism, în structuri urbanistice constituite.

Zona cuprinde loturi cu suprafețe între 450 mp – 900 mp pe care au fost executate locuințe individuale cu regim de înălțime P și loturi libere neconstruite.

Mentionăm că zona cuprinsă în P.U.Z. nu face parte din zonele construite protejate sau din zona de protecție a monumentelor.

Zona studiată P.U.Z. nu este cuprinsă în zonele supuse restructurării sau regenerării urbane.

Zonele functionale ale terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. sunt:

- ❖ zona exclusiv rezidentiala cu locuinte individuale P
- ❖ zona circulatie carosabila
- ❖ zona circulatie pietonala

Disfunctionalitati:

- ✓ Spatiu verde aferent locuintelor individuale neamenajat sau prost intretinut;
- ✓ Circulatia carosabila si pietonala cu profil stradal nemodernizat, lipsa trotuare la strada Petru Maior, strada cu imbracaminte provizorie;
- ✓ Constructii existente parter in stare mediocre cu anexe care polueaza vizual zona;
- ✓ Teren liber neconstruit (include si proprietatea beneficiarilor).

BILANT TERITORIAL zona studiata PUZ

| ZONE FUNCTIONALE | Existent | |
|---|-------------|---------------|
| | MP | % |
| 1. ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU CUPLATE | 4258 | 81,73 |
| 2. ZONA VERDE ADIACENTA CIRCULATIEI | - | - |
| 3. ZONA CIRCULATIE CAROSABILA | 306 | 5,87 |
| 4. ZONA CIRCULATIE PIETONALA NEAMENAJATA | 646 | 12,40 |
| SUPRAFATA TOTALA | 5210 | 100,00 |

2.3. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

In zona studiata P.U.Z. distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- ❖ domeniu public al statului – strada Petru Maior si strada Oituz (zone circulatii pietonala si carosabila)
- ❖ proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

2.4. ANALIZA GEOTEHNICA

Municipiul Mangalia, este situat la limita de sud – est a țării, la aproximativ 45 km sud de Municipiul Constanța și la aproximativ 11 km nord de punctul de frontieră Vama Veche cu Bulgaria. Așezarea geografică: 43,49' latitudine nordică; 28,35' longitudine estică.

Din punct de vedere geologic, face parte din unitatea structurala Dobrogea de Sud, un relief mai ridicat al Platformei Moesice. Are un fundament alcatuit din formatiuni granitice si cristaline, fracturat si scufundat la adancimi de peste 1000 m, acoperit de roci sedimentae apartinand silurianului, devonianului, jurasicului, cretacului.

Din punct de vedere geotehnic, fundamental zonei este reprezentat prin depozite sarmatiene (argile nisipoase, calcare, argile), acoperite de formatiuni cuaternare (loessuri). Depozitele de loess sau asemanatoare - loessoide, constau in nisipuri foarte fine, puternic siltice si argiloase, cu concretiuni calcaroase si cu intercalatii argiloase, private ca soluri fosile.

Climatul maritim - De litoral, caracteristic acestei zone a Marii Negre , prezinta o stabilitate termica a atmosferei asures ta de prezenta marii. Temperatura medie in lunile iunie -august depaseste 25° C. Precipitatiile sunt reduse , sub 400mm/an . Durata de stralucire a soarelui atinge ,summer , 10-12 H/day. Nebulozitatea este redusa . Vanturile dominante bat din directia N-E iar brizele de mare si de uscat racoresc vara aerul . Apa marii has o mineralizare de 15,5 g/l , in timpul verii atinge o temperatura de 25-26° C. Bioclimatul marin este bogat in aerosoli salini si in radiatie solarawith efect excitant asupra organismului. Indicatii terapeutice: hipotiroidism, limfatism , anemii secundare , rahitism, decalcifieri, unele afectiuni reumatismale. Pa malul marii sunt conditii ideale pentru: aerohelioterapie si talasoterapie.

Sarcini climatice si seismice

Din punct de vedere al incarcarilor din vant , amplasamentul se incadreaza in zona avand viteza mediate pe 1 minut, la inaltimea de 10 m (cu 50 ani interval mediu de recurenta), de $v = 35\text{m/s}$ la Constanta si pe litoral si presiunea de referinta mediate pe 1 minut la inaltimea de 10 m ($T=10$ ani), de 0,5 kPa, conform NP-082-2005.

Din punct de vedere al incarcarilor din zaoada , sarcina datã de zãpadã este de $G_v = 1,50\text{ KN/mp}$, conform CR-1-3-2005, pentru intervalul mediu de recurenta IMR= 100 ani

Adãncimea de inghet este de 0,80 m conform STAS 6054/77

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeazã prin:

- acceleratia terenului $a_g = 0,16\text{ g}$, pentru IMR = 100 ani
- perioada de colt $T_c = 0,7\text{ sec}$ conf. Normativ P100/1- 2006

2.5. APRECIERI ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Analiza frontului construit a evidentiat urmatoarele:

- ✓ pe terenurile luate in studiu sunt construite locuinte individuale cu regim de inaltime parter in stare mediocra cu constructii anexe ce polueaza vizual zona si care necesita lucrari de reparatii, reabilitare si intretinere;
- ✓ constructiile au fost realizate dupa proiecte de urbanism, deci in structuri urbanistice constituite.

2.6. CAI DE COMUNICATIE

In zona studiata P.U.Z. circulatia auto se desfasoara pe strada Petru Maior si strada Oituz artera principala de circulatie situata la limita de nord a zonei studiate P.U.Z.

Cele doua artere de circulatie asigura legaturile functionale cu celelate zone ale municipiului Mangalia.

Strada Petru Maior este de importanta locala cu profil nemodernizat si trece la limita de sud a terenului beneficiarilor. Zona carosabila este cu imbracaminte provizorie.

Terenul adiacent strazii Petru Maior cuprins intre zona carosabila si zona de locuinte este generos dimensionat fara a fi amenajat pentru circulatia carosabila si spatiu verde.

2.7 ECHIPAREA EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA

Zona cuprinsa in P.U.Z. are urmatoarea echipare edilitara:

- ❖ retele de alimentare cu apa si de canalizare pe strada Oituz situate la limita de nord a zonei studiate P.U.Z. si pe strada T.S. Saveanu, strada ce debuseaza in strada Petru Maior la limita de sud ;
- ❖ de asemenea la strada Petru Maior la limita de sud a zonei studiate P.U.Z. este retea de gaze naturale de medie presiune -diametrul 63 mm;
- ❖ retea de alimentare cu energie electrica pe strada Oituz si strada Petru Maior;

2.8. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiata P.U.Z. nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator. Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.

Din analiza situatiei existente s-au evidentiat urmatoarele :

- ✓ Relatia cadru natural – cadrul construit este in curs de definire, construirea de locuinte individuale proprietate personala fiind prioritatea in zona;
- ✓ Existenta unor terenuri libere neconstruite (include terenul ce a generat P.U.Z.) impun masuri pentru utilizarea eficienta a terenului cu respectarea functiunilor urbanistice ale zonei.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent din incintele locuintelor individuale daca este amenajta si bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Tema de proiectare pentru acest studiu a fost definita prin **Avizul de Oportunitate nr. 17787 din 30.04.2015** emis de Primaria Municipiului Mangalia. Prin acesta s-a propus initierea prezentului Plan urbanistic Zonal pentru realizarea investitiei :” **Locuinta P+2 E, anexe gospodaresti si imprejmuire**”, amplasament strada Petru Maior , nr 22 A cu urmatoarele conditionari:

- Pastrarea amplasamentului existent si a amprizelor drumurilor adiacente;
- Implementarea unor valori maxime a indicatorilor urbanistici;
- Urmărirea unei dezvoltari unitare a zonei.

Beneficiarii doresc sa cunoască conditiile ce se impun din studiile urbanistice pentru a realiza investitia propusa .

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarii au declansat intocmirea prezentul Plan Urbanistic Zonal.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.2.1. FUNCTIUNI PROPUSE

Directiile de dezvoltare ale zonei au fost definite in cadrul P.U.G.-ului aprobat pentru Municipiul Mangalia. Zona propusa a fi reglementata prin prezentul P.U.Z. este in UTR O3-Posta.

Se propune pastrarea zonei functionale stabilita prin U.T.R. respectiv zona exclusiv rezidentiala cu locuinte individuale sau cuplate P, P+1 E, P+2 E.

Terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 716 mp este proprietate a beneficiarilor prezentei documentatii si este situat in strada Petru Maior nr. 22 A.

Terenul este identificat prin documentatie cadastrala nr. 107919 si are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- la nord – pe 8,54m + 4,08m +7,89m proprietate Baltarete Sibiel;
- la est - pe 21,53m + 21,93m proprietate Cicina Gheorghe;
- la sud – pe 17,21m teren domeniul public Strada Petru Maior;
- la vest - pe 42,24m teren proprietate Fulea Mihalache .

Pe terenul beneficiarilor se propune utilizarea rationala a terenului liber prin construirea unei locuinte P+2 E, anexe gospodaresti si refacerea imprejmuirii terenului.

Se pastreaza categoria de folosinta a terenului de teren cu destinatie curti constructii.

Investitia propusa se va amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil si nu va afecta terenurile invecinate.

3.2.2.REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE

Regim de inaltime

Prin prezenta documentatie se propune pastrarea regimul de inaltime aprobat prin U.T.R. 03- Posta respectiv P, P+1 E, P+2 E.

Pe terenul beneficiarului constructia propusa pentru locuinta are regim de inaltime P+2 E si parter pentru anexele gospodaresti.

Regimul de inaltime a cladirilor a fost stabilit in functie de caracteristicile tehnice ale constructiilor si instalatiilor in concordanta cu normele tehnice specifice categoriilor functionale cu prevederile legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii si H.G..R nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Modul de utilizarea a terenului

Procentul de ocupare al terenului POT si Coeficientul de utilizare a terenului CUT pentru zona studiata P.U.Z. este conform prevederile din Anexa 2 la Regulamentul General de Urbanism (Anexa 2.2.1) aprobat prin P.U.G. -ul Municipiului Mangalia pentru zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P,P+1 E,P+2 E din U.T.R. 03-Posta .

In conformitate cu acesta :

- P.O.T. propus maxim = 35%
- C.U.T propus maxim = 1,00,.

Pe terenul beneficiarilor prezentei documentatii in suprafata de $S = 716$ mp s-a propus o mobilare urbanistica ce a condus la urmatoarele suprafete construite:

- Aria construita propusa de 250 mp compusa din :
 - ❖ locuinta $A_c = 183,80$ mp + 24,00 mp (terasa)
 - ❖ anexe gospodaresti $A_c = 42,20$ mp
- Aria construita desfasurata propusa este 617,60 mp compusa din
 - ❖ A_{cd} locuinta = 575,40 mp
 - ❖ A_{cd} anexe gospodaresti = 42,20 mp

Indicii de suprafata ce se realizeaza pe terenul beneficiarilor, conform propunerilor de mobilare urbanistica sunt P.O.T. propus = 35% si C.U.T. propus = 0,87 inscriindu-se in indicatorii maximi aprobati pentru zona functionala.

Sistemul de construire

Sistemul de construire va fi individual sau cuplat cu respectarea legislatiei in vigoare. Se vor propune volumetrii simple, expresive, moderne, preatabile zonei de litoral. Structura de rezistenta va fi structura durabila, zidarie portanta, cadre de beton armat, structura mixta.

Acoperisul va fi tip sarpanta sau terasa mascata de inaltime aticului.

Finisajele vor fi de buna calitate. Finisajele exterioare realizate cu tencuieli decorative albe sau pastel, placari din piatra, lemn.

Regimul de aliniere

Fata de limita terenului la strada, constructiile noi propuse vor respecta aliniamentul constructiilor existente pe parcelele invecinate.

La strada Petru Maior si strada Oituz limita minima a frontului construit nou este de 6 m fata de limita imprejmuire teren spre zona de circulatie trotuar.

Fata de limita posterioara si limitele laterale ale parcelei amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

3.2.3. REGLEMENTARI RPIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR

Se impune luarea de masuri pentru reabilitarea circulatiei carosabile existente pe strada Petru Maior cu realizarea de imbracaminte definitiva asfaltica .

De asemenea se vor realiza trotuare pentru asigurarea circulatia pietonala in conditii de securitate si rigole pentru evacuarea apelor meteorice (in lipsa retelei de canalizare pluviala).

Terenul neamenajat adiacent strazii Petru Maior cuprins intre zona carosabila si zona de locuinte se propune a fi amenajat cu trotuare si spatii verzi.

Locurile de parcare pentru proprietari se vor amenaja in interiorul proprietatilor. Numarul locurilor de parcare va fi conform normelor Ordinului 1383 din 24.09.2002.

Cele doua artere de circulatie, strada Oituz si strada Petru Maior, asigura accesele carosabile si pietonale la loturile, parcelele cuprinse in P.U.Z.

Accesul carosabil si pietonal la terenul ce a generat P.U.Z. este asigurat din strada Petru Maior.

3.2.4. ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

Asigurarea utilitatilor se va face in concordanta cu posibilitatile existente pe teren si cu respectarea prevederilor specifice in avizele organelor interesate, detinatorii retelelor.

Pentru asigurarea alimentarii cu apa si canalizare prin Avizul de principiu nr 657 din 21.10.2015 eliberat de S.C. RAJA S.A. Constanta se precizeaza necesitatea unui proiect de extindere a retelelor de apa si de canalizare existente pe strada T.S .Saveanu care sa propuna realizarea retelelor de apa si de canalizare pe strada Petru Maior,

Se asigura astfel prin bransamente alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate a imobilelor situate la strada Petru Maior.

Pentru evitarea unor situatii neprevazute se vor executa sondaje in cazul, in care se vor descoperi conducte de apa si canalizarea se va anunta de urgenta Centrul Zonal Mangalia si se va suporta de catre beneficiar costul proiectului si a lucrarilor de deviere pentru conductele descoperite.

In fazele urmatoare de proiectare se va reveni cu documentatie tehnica pentru obtinerea Avizelor definitive de alimentare cu apa si canalizare.

Documentatia tehnica va fi intocmita de orice proiectant de specialitate sau de S.C. RAJA S.A. Constanta prin Serviciul proiectare si va contine Certificat de Urbanism emis de primarie pentru executarea lucrarilor de racordare la conductele stradale.

La limita de sud a zonei studiate P.U.Z. , in zona trotuarului aferent strazii Petru Maior este pozata conducta de gaze naturale, medie presiune. Realizarea investitiilor in zona studiata PUZ nu afecteaza conducta de gaze de medie presiune.

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza prin racord la retelele stradale existente pe strada Oituz si strada Petru Maior. Traseele retelelor electrice din planșa anexata sunt figurate informativ.

Pe baza de comanda data de solicitant U.O. M.T.J.T. Constanta asigura asistenta tehnica suplimentara, executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual cu asistenta tehnica suplimentara din partea U.O. M.T.J.T. Constanta, cu respectarea Normelor de protectie specifice.

In zonele de protectie LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele.

Sapaturile se vor realiza manual la 2 metri de stalp pentru a nu afecta fundatia stalpilor si cablurile electrice existente.

Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

Pe planul de retele s-a trasat LEA 04 KV existent in apropierea investitiei strada Petru Maior 22 A. in conformitate cu norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatilor energetice distanta de siguranta intre axul retelei si cea mai apropiata parte a cladirii se va pastra 2 m fata de LEA existenta si cel mai apropiat punct al noii constructii.

Avizul de amplasament nu constituie Aviz tehnic de racordare.

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului, data obiectivul exista se dezvolta cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial. Se solicita ;a U.O. M.T.J.T. Constanta Aviz tehnic de racordare.

In cazul in care vor fi gasite cabluri electrice in teren, care nu sunt figurate in planul anexat se vor opri lucrarile si se va solicita asistenta din partea Enel Distributie Dobrogea.

Incalzirea se realizeaza cu sobe sau centrala proprie pe combustibil solid , electric sau gaze.

Constructiile vor fi racordate obligatoriu la retelele tehnico edilitare existente.

3.2.5. BILANTURI TERITORIALE

In urma realizării investitiei se obtine urmatoarele bilanturi teritoriale.

BILANT TERITORIAL PROPUS zona studiata P.U.Z.

| ZONE FUNCTIONALE | Existent | | Propus | |
|--|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | MP | MP | % | % |
| 1. ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU CUPLATE P,P+1E, P+2E | 4258 | 81,73 | 4258 | 81,73 |
| 2. ZONA VERDE ADIACENTA CIRCULATIEI CAROSABILE | - | - | 282 | 5,41 |
| 3. ZONA CIRCULATIE CAROSABILA | 306 | 5,87 | 306 | 5,87 |
| 4. ZONA CIRCULATIE PIETONALA | 646 | 12,40 | 364 | 6,99 |
| SUPRAFATA TOTALA | 5210 | 100,00 | 5210 | 100,00 |

Bilant teritorial pe terenul ce a generat P.U.Z. , teren in suprafata de S= 716 mp

BILANT TERITORIAL teren ce a generat P.U.Z.

| ZONE FUNCTIONALE LOCUINTE EXCLUSIV REZIDENTIALE Regim de inaltime P+2 E | Propus | |
|---|------------|---------------|
| | MP | % |
| 1. Amprenta la sol cladiri propuse | 250 | 34,92 |
| 2. Zona spatiu verde | 247 | 34,50 |
| 3. Platforma gospodaresca | 4 | 0,56 |
| 4.Zona circulatie pietonala in incinta | 112 | 15,64 |
| 5. Zona circulatie rutiera (Inclusive parcaje) incinta | 103 | 14,38 |
| SUPRAFATA TOTALA | 716 | 100,00 |

- Ac total propusa = 250 mp (207,8 mp locuinta + 42,20 mp anexe)
- Acd total propusa = 617,60 mp (575,40 mp locuinta + 42,20 mp anexe)

P.O.T. existent = 0%
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. propus = 35%
C.U.T. propus = 0,87

Indicii de suprafata pe terenul beneficiarilor Udrea Liviu-Aurel, Udrea Nelu si Udrea Maria se inscriu in indicii de suprafata aprobati pentru zona functionala – Zona excusiverezidentiala cu locuinte individuale sau cuplate P, P+1 E, P+2 E respectiv POT propus maxim 35 % si CUT maxim propus 1,00.

3.3 CONSECINTE

Materializarea propunerilor urbanistice din zona studiata , definirea unei zone de locuinte rezidentiale P,P+1 E, P+2 E duce la utilizarea eficienta a terenurilor in acord cu functiunile urbanistice adecvate si extinderea controlata a zonelor construite.

Realizarea investitiilor in zona, cu asigurarea calitatii cadrului construit amenajat si plantat contribuie la imbunatatirea conditiilor de viata prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructura, servicii publice si dezvoltari urbane optime pentru toti locutorii.

Realizarea obiectivului propus de beneficiari este in concordanta cu caracteristicile si cu tendintele de dezvoltarea ale zonei si nu va avea influente negative asupra vecinatatilor.

Se poate asigura calitati noi cadrului construit si prin amenajarea incintelor cu plantatii inalte si joase, zona de parcare, alei pietonale.

3.4 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat, beneficiarii Udrea Liviu-Aurel, Udrea Nelu si Udrea Maria.

Acestia vor suporta costurile pentru:

- construire locuinta P+2 E
- construire garaj parter
- realizare imprejmuire teren
- amenajare incinta cu loc de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare accese autola incinta ;
- executare racordurilor la retelele edilitare existente in zona

3.5. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

3.6 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z-ului. are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata P.U.Z.

Prin regulament s-au stabilit regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor din zonele functionale cuprinse in zona PUZ:

- ❖ zona exclusiv rezidentiala cu locuinte individuale sau cuplate P, P+1 E, P+2 E
- ❖ zona circulatie carosabila
- ❖ zona circulatie pietonala
- ❖ zona spatiu verde nou propusa

Mentionam ca zona cuprinsa in P.UZ nu face parte din zonele construite protejate sau in zona de protectie a monumentelor.

Zona studiata PUZ nu este cuprinsa in zonele supuse restructurarii sau regenerarii urbane.

Regulamentul cuprinde reglementari operationale necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena

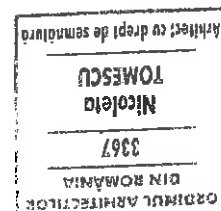
Regulametul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;

- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesionare, reparcelari).

**INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU**



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 12/2015

DENUMIREA:

PLAN URBANISTIC ZONAL
"LOCUINTA P+2 E, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE ",
in Municipiul Mangalia, Strada Petru Maior, nr. 22A

FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din PUZ.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in P.U.Z.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

2. Baza legala

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din U.T.R. 03-Posta P.U.G. Municipiul Mangalia cu un nivel mai mare de detaliere. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detaliarii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;

- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesionare, reparcelari).

3.2. Beneficiarii Udrea Liviu-Aurel, Udrea Nelu si Udrea Maria au obtinut terenul in suprafata de 716 mp prin Contract de vanzare nr. 1171 din 27.06.2014. Terenul a fost identificat nr. cadastral 107919 inscris in C.F. nr.107919 U.A.T. Mangalia, conform incheierii nr. 15074 din 30.06.2014 emisa B.C.P.I. Mangalia si are folosinta de teren curti constructii.

Pe terenul amplasat la strada Petru maior, nr. 22A, municipiul Mangalia se doreste realizarea unei locuinte P+2 E, anexe gospodaresti si imprejmuire

Primaria Municipiului Mangalia la solicitarea beneficiarilor a eliberat **Certificatul de Urbanism nr. 453 din 08.07.2015** care le permite realizarea investitiei propuse cu conditia intocmirii Planului Urbanistic Zonal pe un teren a carui suprafata a fost delimitata prin **Avizul de Oportunitate nr. 17787 din 30.04.2015**.

Terenul luat in studiu este amplasat in zona functionala - zona exclusiv rezidentiala cu locuinte individuale sau cuplate P, P+1 E, P+2 E, UTR 03 – Posta.

Propunerile din prezentul Plan Urbanistic Zonal nu modifica zona functionala aprobata prin P.U.G.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este de 5210 mp si este delimitata in piesele desenate.

3.4. Regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, zone functionale, reglementari si servicii s-au stabilit si prezentat in Planul – situatie propusa si reglementari.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ZONE FUNCTIONALE

❖ ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU CUPLATE P, P+1 E, P+2 E

• UTILIZARE FUNCTIONALA

Funciunea admisa este de locuinte individuale sau cuplate P, P+1 E, P+2 E

- Se pot autoriza constructii noi de locuinte pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit existent degradat;

- Se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor existente;
- Se pot autoriza lucrari de extindere la constructiile existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil cu inscrierea in POT maxim de 35%;
- Se pot autoriza lucrari de supraetajarea cu un nivel sau doua a constructiilor parter cu inscrierea in CUT maxim 1,00;
- Se pot autoriza lucrari de reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara in zona.

• UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Sistemul de construire va fi individual sau cuplat cu respectarea legislatiei in vigoare;
- Se vor avea in vedere volumetrii simple, expresive, moderne pretabile zonei de litoral;
- Cladirile noi vor avea o tratare stilistica deosebita incadrandu-se in sit;
- Pentru constructiile noi Pot maxim 35 %, CUT maxim 1,00.

• UTILIZARI INTERZISE.

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Activitati 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 si productie;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en-gros, depozitari de materiale re folosibile;
- Se interzice marirea densitatii de locuire;
- Se interzic constructii noi a acroro functiune nu este complementara cu cea de locuire.

➤ CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

• AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se va pastra pentru frontul nou construit un aliniament la minim 6,00 m de limita incinta spre strada (limita frontului construit existent in zona studiata);
- Se va pastra caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament, constructiile propuse respectand aliniamentul constructiilor existente pe parcelele invecinate

• **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE**

- Constructiile vor fi amplasate pe parcele in regim punctual izolat sau cuplat cu respectarea aliniamentului minim pentru frontal construit stradal si respectarea Codului Civil fata de limita posterioara si limitele laterale ale parcelei si respectarea Ordinului nr 536/1997 reactualizat al Ministerului Sanatatii

• **CIRCULATII SI ACCESE , PARCAJE**

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- Parcarea autovehicolelor in spatiul public este interzisa;
- In incinta se vor amenaja alei pietonale, zona parcare si platforma gospodareasca;
- Se vor asigura locuri de parcare pe parcelele proprii conform legilor si normelor in vigoare;
- Parcajele se vor asigura in limita lotului la nivelul terenului amenajat, in spatiile special amenajate cu destinatia parcare.

• **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de zona functionala respectiv P, P+1 E, P+2 E;
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3 m pentru locuinte ;
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

• **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- Se vor propune volumetrii simple, expresive, moderne, pretabile zonei de litoral;
- Acoperisul va fi tip sarpanta sau terasa mascata de inaltime aticului;
- Finisajele vor fi de buna calitate. Finisajele exterioare vor fi realizate cu tencuieli decorative albe sau pastel placari din piatra, lemn;
- La locuintele individuale se vor utiliza materiale traditionale folosite in zona litoralului;
- Tamplaria exterioara va fi din PVC- aluminiu de culoare gri-brun sau lemn stratificat , balustrade de platbande metalice cu vopsitorii ulei;
- Terasele exterioare vor fi placate cu ceramica antiderapanta, piatra, lemn sau pietris alb margaritar;

• CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- In documentatiile de autorizare a constructiilor se vor respecta reglementarile si recomandarile prevazute in avizele/racordurile autoritatilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

• SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se vor amenaja in incinta spatii, alei pietonale zona parcare si platforma gospodareasca;
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradina de fatada ;
- S-a propus amenajarea unei zone verzi si circulatie pietonala pe terenul cuprins intre strada Petru Maior si zona de locuinte.

• IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile vor urma aspectul celor traditionale, folosindu-se soclu din zidarie de piatra pana la inaltimea de 60-70 cm , eventual completata cu o parte transparenta din montanti verticali din lemn(variant recomandata) sau metal;
- Imprejmuirea va fi dublata de gard viu care nu va depasi inaltimea gardului;
- Inaltimea maxima a imprejmuirii va fi de 1,60 m ;
- Gardurile de pe limitele laterale s posterioare pot fi opace.

➤ POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

• PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 35%.

• COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim 1,00.

❖ ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA

• UTILIZARI ADMISE.

- Se mentin traseele existente (carosabile si pietonale);
- Se pot autoriza lucrari reabilitate si modernizare a strazilor existente si a trotuarelor in special a strazii Petru Maior.

• UTILIZARI INTERZISE

- Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.
- Executarea lucrarilor de reabilitare si modernizare a drumurilor se va face pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de persoane autorizate.

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATI MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Se va pastra integritatea factorilor de mediu interzicandu-se amplasarea unor functiuni poluante pentru mediu.

Zona studiata P.U.Z. este in afara zonei protejate monumente istorice.

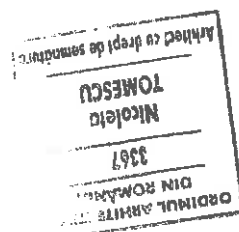
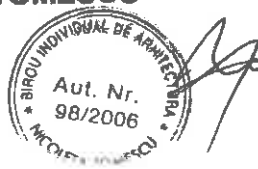
Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

In incinta se vor realiza platforme gospodaresti pentru amplasarea pubelelor ecologice ce vor colecta deseurile de tip menajer. Acestea vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al municipiului Mangalia.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. si de protectia mediului.

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTA P+2E, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE in Municipiul Mangalia, Str. Petru Maior, nr. 22A PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1:500

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN BENEFICIAR, CE A GENERAT P.U.Z. S = 716mp
Str. Petru Maior nr. 22A, Lot 1.
- LIMITA FOND CONSTRUIT PROPUS
- ZONIFICARE**
- ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU
CUPLATE P, P+1, P+2E
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ZONA VERDE AFERENTA CIRCULATIEI
- CIRCULATII**
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

8
A
DE URBANISM
Nicoleta C. Tomescu
arhitect
D E

REGLEMENTARI SI RESTRICTII:

- Zona exclusiv rezidentiala cu locuinte individuale sau cuplate
- Se pot autoriza constructii destinate locuintelor individuale sau cuplate cu respectarea legislatiei in vigoare
- Regimul de inaltime va fi P, P+1, P+2.
- Se va pastra aliniamentul frontului construit existent pe parcelele invecinate.
- Fata de limitele posteroare si laterale ale parcelei se vor pastra distante conform Codului de Urbanism si a Planului Urbanistic Zonal
- Parcajele se vor asigura in limita lotului, la nivelul terenului amenajat.
- Se vor realiza finisaje superioare, structura durabila cu acoperis sarpanita sau terasmascatan din materiale durabile
- Constructiile vor fi racordate la retele de utilitati existente in zona.

RUP
Nicoleta C. Tomescu
arhitect
D E
SPECIALIST CU DIPLOMA DE ARHITECTURA

POT propus max. = 35% CUT propus maxim = 1,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA P.U.Z

| ZONA FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|----------|-------|--------|-------|
| | mp | % | mp | % |
| ZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU CUPLATE | 4258 | 81,73 | 4258 | 81,73 |
| ZONA VERDE ADJACENTA CIRCULATIEI | 306 | 5,87 | 282 | 5,41 |
| ZONA CIRCULATII CAROSABILE | 646 | 12,40 | 364 | 6,99 |
| ZONA CIRCULATII PIETONALE | 5210 | 100% | 5210 | 100% |
| TOTAL | | | | |

ORDINUL P. DIN P. 31
Nicoleta C. Tomescu
arhitect
D E

RESTRICTII:

- Se propune reabilitarea si modernizarea strazii Petru Maior prin separarea circulatiei carosabile de circulatia pietonala printr-un spatiu verde.
- Materializarea propunerii de mai sus nu se va face decat in urma unui proiect de specialitate prin care se va stabili si prospectul strazii.

Inventar de coordonate
SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970

| Nr. Pct. | Coordonate pct. de esnur | | Lungimi laur | D (G, I+I) |
|----------|--------------------------|------------|--------------|------------|
| | X (m) | Y (m) | | |
| 1 | 263313,020 | 787839,170 | 4,084 | |
| 2 | 263312,560 | 787843,200 | 7,892 | |
| 3 | 263311,371 | 787850,930 | 21,533 | |
| 4 | 263292,686 | 787840,228 | 21,931 | |
| 5 | 263271,068 | 787856,536 | 17,207 | |
| 6 | 263274,177 | 787819,612 | 42,242 | |
| 7 | 263314,930 | 787830,730 | 8,541 | |
| S | S = 716 mp | | | |

STRADA T.S. SAVEANU

STRADA PETRU MAIOR

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NICOLETA TOMESCU, Str. nr. 56, 700105

| | | |
|----------------|--|----------------|
| PR. NR. 122015 | UDRELA LAVIU-AUREL, UDRELA NELIU SI UDRELA MARIA | BENEFICIAR: |
| FAZA P.U.Z. | PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTA P+2E, ANEXE GOSPODARESTI SI IMPREJMUIRE in Municipiul Mangalia, Str. Petru Maior, nr. 22A | TITLU PROIECT: |
| | SCARA 1:500 | |
| | SEMANTURA | |
| | NUME Arh. Nicoleta Tomescu | |
| | DATA | |
| | TITLU PLANSA: | |



STRADA OTUZ