

MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A

Volumul I

STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE  
PROIECT U09/2022



CAP. I –DENUMIREA PROIECTULUI

DENUMIREA OBIECTIVULUI:

PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.)  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE

AMPLASAMENT:

Jud. Mangalia, Mun.MANGALIA,  
Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/889/C, nr. cadastral 108883:

BENEFICIAR:

ASOCIEREA  
BEST SPACE S.R.L.  
SKY BUILDING CONCEPT S.R.L. S.R.L.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ:

Demisol+Parter +5 Eetaje+6E retras

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI:

PROPRIETATE PRIVATĂ

PROIECTANT ARHITECTURĂ/URBANISM:

S.C. R.D.P. ARHITECTS S.R.L.

DATA ELABORĂRII:

MARTIE 2022

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

**MEMORIU DE PREZENTARE  
Plan Urbanistic Zonal  
PROIECT U09/2022**

**BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE**

CUPRINS:

PARTE SCRISĂ:  
**MEMORIU DE PREZENTARE  
REGULAMENT DE URBANISM**

PARTE DESENATĂ:

- U01.1 - SITUAȚIA EXISTENTĂ-ÎNCADRARE în P.U.G., H.C.L. Mangalia nr.160/ 25.07.2020**
- U01.2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ-ÎNCADRARE în PLAN ANCPI/GEOPORTAL**
- U01.3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ-ÎNCADRARE în PLAN GoogleEarth**
- U02 - SITUAȚIA EXISTENTĂ**
- U03.1 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-EDIFICABIL PROPUȘ**
- U03.2 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-REGLEMENTĂRI**
- U04 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-REGLEMENTĂRI EDILITARE**
- U05 - SITUAȚIA PROPUȘĂ-PROPRIETATEA TERENURILOR**
- U06 - ILUSRARE DE ARHIECURĂ – SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ**

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE**  
**Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

**CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE**

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE .....	3
1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate .....	4
1.3. Surse documentare .....	5
1.3.1. Lista studiilor de fundamentare întocmite anterior PUZ .....	5
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	5
1.3.3. Baza topografică .....	5
1.3.4. Metodologia utilizată și legislația aplicată.....	5
2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1. Evoluția zonei.....	6
<b>2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități</b> .....	6
<b>2.1.2. Potențial de dezvoltare</b> .....	6
2.2. Incadrarea în localitate .....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	7
<b>2.3.1. Relief</b> .....	7
<b>2.3.3. Incadrare seismică</b> .....	8
<b>2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice</b> .....	8
<b>2.3.5. Condiții geologice</b> .....	8
2.4. Circulația .....	8
2.5. Ocuparea terenurilor .....	9
2.6. Echipare edilitară .....	9
2.7. Probleme de mediu .....	9
2.8. Opțiuni ale populației.....	9
3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	10
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior.....	10
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	14
3.4. Modernizarea circulației.....	14
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	14
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....	16
3.7. Protecția mediului .....	17
3.8. Obiective de utilitate publică .....	18
4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	19

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

## **1. CAPITOLUL I – INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**AMPLASAMENT :** Jud. Mangalia, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A,  
parcela 39/889/C, nr. cadastral 108883:

**BENEFICIAR :** ASOCIEREA: BEST SPACE S.R.L. / SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.

**ELABORAT :** S.C. R.D.P. ARHITECTS S.R.L.

**DATA :** TRIM I/2022

### **1.2. Obiectul Studiului de Oportunitate**

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 menționată în Certificatul de Urbanism 92 din 16.02.2022, emis de către Primăria Municipiului Mangalia.

Reglementările 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 detaliază reglementările urbanistice aprobate menționate în certificatul de urbanism și stabilește reglementări urbanistice noi referitoare la amplasamentul studiat.

Conform prevederilor Legii 350/2001 – a amenajării teritoriului și urbanismului în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea rețelei stradale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE**  
**Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

### **1.3. Surse documentare**

#### **1.3.1. Lista studiilor de fundamentare întocmite anterior PUZ**

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.

- Extrasul CF;
- Ridicarea topografică, PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1932 / 2022;
- Certificatul de Urbanism 92 din 16.02.2022.

#### **1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu prezentul PUZ nu se află în derulare alte studii de urbanism. Concomitent au fost elaborate studiu geotehnic respectiv documentația cadastrală

#### **1.3.3. Baza topografică**

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70.

#### **1.3.4. Metodologia utilizată și legislația aplicată.**

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Ordonanța nr. 7/2016;
  - Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
  - Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
  - Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
  - Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
  - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
  - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Codul Civil;

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

## **2. CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **2.1.1. Date privind evoluția zonei/disfuncționalități**

Municipiul Mangalia este situat la aproximativ 45 kilometri sud de Constanța și la 11 kilometri nord de punctul de frontieră cu Bulgaria. Mangalia are statut de municipiu (aprox. 40000 locuitori) în principal datorită industriei portuare și statut de stațiune turistică balneoclimaterică datorită plajelor, izvoarelor mezotermale sulfuroase și oportunităților diverse de a petrece timpul liber. Mangalia este un oraș în continuă dezvoltare iar prestigiul ei a atras o cerere tot mai mare de locuințe de vacanță și funcțiuni urbane conexe.

Mangalia de astăzi este situată pe ruinele vestitei cetăți Calatis. Înființată în secolul al VI-lea î.Hr de coloniștii greci în locul unei așezări getice, Cetatea Calatis a fost la acea vreme una dintre coloniile elene înfloritoare. Începând cu secolul al XI-lea, cetatea capătă numele de „Pangalia” și era considerată una dintre cele mai importante cetăți portuare Dobrogene, alături de Mangalia și Varna. Odată cu intrarea Dobrogei sub dominație otomană, zona a decăzut, însă își recâștigă strălucirea după 1878, atunci când orașul începe să se dezvolte, în 1930 devenind stațiune balneoclimaterică.

#### **Localități vecine:**

Limanu/2Mai -E87(9.00km), Neptun -E87/DN 39 (8,3km)

#### **Climatul maritim:**

Atmosfera prezintă o stabilitate termică, acest lucru fiind asigurat de prezența Mării Negre. Temperatura medie în lunile iunie-august depășește 25C. Precipitațiile sunt reduse , sub 400mm/an.

#### **Disfuncționalități:**

**Parcela supusă studiului prezintă un raport neconform între adâncimea parcelei și deschiderea stradală, respectiv adâncime medie 15m/ deschidere stradală 45m.**

**Disfuncționalitatea care a generat prezentul studiu este incoerența identifiării aliniamentului stradal deoarece în zona studiată limita dintre public și terenul studiat nu este liniară.**

**O eventuală retragere față de aliniament poate sa genereze o clădire foarte îngustă și diformă care nu poate să materializeze cerințele/proiecțiile investiționale ale beneficiarului .**

#### **2.1.2. Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând, în creșterea calității locuiri și a fondului construit, prin realizarea unor construcții noi, moderne, cu o imagine arhitecturală unitară.

Amplasamentul se află în zona de interes arheologic CT-I-m-A-02696.07”Necropola Tumulară”, aflată în perimetrul întregului teritoriu administrativ Mangalia.

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

## **2.2. Incadrarea în localitate**

Proprietatea studiată, în suprafață de 165mp din acte (166 mp din măsurători), este situată în intravilanul Municipiului Mangalia, în partea centrală în apropierea Parcului Tosca, Faleza Saturn.

Zona de studiu este delimitată astfel:

La Nord- Str. Rozelor (drum acces carosabil, proprietar Municipiul Mangalia);

La Est : drum pietonal strada George Coșbuc (proprietar Municipiul Mangalia);

La Sud : drum pietonal (proprietar Municipiul Mangalia);

La Vest: drum pietonal (proprietar Municipiul Mangalia):

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **2.3.1. Relief**

Relieful litoralului românesc este determinat de interacțiunea morfologică a podișului Dobrogei cu Marea Neagră. De-a lungul coastei marine trecerea între podiș și platforma marină se face lin pe o pantă ușoară cu numeroase plaje, cu acces lejer la apă.

Terenul studiat aparține platformei Dobrogea de Sud, cuprinsă între masivul Dobrogei Centrale, Platforma Valahă, zona de self a Mării Negre și frontiera cu Bulgaria.

În fundamentul zonei Dobrogei Sudice s-au constatat , în unele foraje (palazu, Cocoșu, Tuzla,etc.) șisturi cristaline mezozonale, șisturi verzi, Silurian, calcare jurasice.Întreaga Dobrogea este acoperită de Loess, depus pe cale eoaliană în Cuaternarul inferior, într-o pătură groasă, care a acoperit în întregime rocile din fundament.

### **2.3.2. Conditii topoclimatice**

Zona Dobrogei dispune de o climă continentală în proporție de 80%, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre (20% sector cu climă de litoral maritim).

Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Mangalia a fost de -25°C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetația existentă în cadrul parcelelor proprietate privată, compusă din arbori, arbuști și vegetație joasă.

De asemenea, de-a lungul arterelor carosabile se regăsesc arbori și arbuști plantați în alveole nemineralizate.

#### **Regimul temperaturilor:**

- temperatura medie anuală: + 11,3° C

- temperatura maximă absolută: +60°-63° C

Numarul de zile fara inghet depaseste 220zile.

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

Clima litoralului se caracterizeaza printr-un grad de ariditate accentuat ca urmare a unei cantitati de precipitatii atmosferice foarte mici si neuniform repartizate in cursul anului (cca, 400-450mm/an), in timp ce evapotranspiratia potențială este deosebit de ridicata (cca. 700mm/an). Deficitul de umiditate este foarte mare (in jur de 300mm/an).. Indicele de ariditate cuprins intre 19,3 si 21,1 reflecta practic incadrarea teritoriului respectiv in zona de stepa, caracterizata prin temperaturi ridicate si deficit foarte puternic de precipitatii, in special in perioada estivala, dar si la nivel anual.

### **2.3.3. Incadrare seismica**

Din punct de vedere seismic, orasul MUNICIPIUL Mangalia este situat in intregime intr-o zona seismica caracterizata prin:

-zona de intensitate seismica de gradul 7<sub>1</sub>;(unde 1 semnifica o perioada medie de revenire de minimum 50 de ani) pe scara MSK, conform SR 110/1-1993

-valoarea de vârf a accelerației terenului, ag (accelerația terenului pentru proiectare) este de 0,20g;

-perioada de colt a spectrului de raspuns : Tc = 0,7 sec, conform P100-1/2013;

### **2.3.4. Conditii morfologice si geomorfologice**

Imobilele din zona studiata sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line si pe deplin stabile (neafectate de alunecari de teren active, prabusiri etc.).

Municipiul Mangalia se situează în zona de potențial scazut de producere a alunecarilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusa (fig. 7-8), si in zona cu cantitati maxime de precipitatii scazute in 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundatii datorate revărsării unui curs de apa sau a scurgerii pe torenti, conform Planului de Amenajare a Teritoriului National. Sectiunea a V-a. Zone de risc natural.

### **2.3.5. Conditii geologice**

Din punct de vedere al regiunii fizico-geografice, Mun. Mangalia este situat in Dobrogea de Sud, subregiunea litorala (litoralul maritim sud-dobrogean).

Riscul geotehnic funcție de punctaj se consideră „moderat” și încadrează în categoria geotehnică 2.

## **2.4. Circulația**

Proprietatea studiată, care a generat PUZ în suprafață de **594mp** , este situată în intravilanul Municipiului Mangalia în zona mixtă locuire și servicii.

Accesul pietonal și carosabil pentru terenul studiat se face din Strada Rozelor din partea de Nord și din strada Ion Creangă de la Est. Accesul din zona estică este obturat de un punct



**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

de colectare gunoi, ce aparține municipalității. Momentan există spații de parcare improvizate pe latura Nordică a amplasamentului.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul reglementat prin PUZ este conform documentatiei cadastrale.

Aspecte calitative ale fondului construit din zona studiata:

Fondul construit este reprezentat, preponderent, de construcții izolate, locuințe colective specifice anilor 80 , având o stare de calitate precara spre medie. În zona de sud a fost construit/amenajat un super-market (LIDL).

Terenul care a generat PUZ din informatiile din CU, respectiv P.U.G. are următorii indicatori urbanistici:

**POT=40%**

**CUT=2**

Terenul supus reglementării cuprinde și zona adiacentă terenului studiat mai exact zona carosabilă destinată accesului și parcărilor de reședință trasate.

### **2.6. Echipare edilitară**

Terenul reglementat va avea acces la toate rețelele edilitare din localitate și anume: apă și canalizare, telecomunicații, gaze, energie electrica (LEA medie tensiune 20KV). Informatii specifice sunt anexate prezentei documentatii in urma obtinerii avizelor furnizorilor de utilitati din zona, Utilitatile se vor dimensiona in faza de autorizare de construire unde se vor elabora documentatii de avizare pentru utilitati.

### **2.7. Probleme de mediu**

Funcțiunile prezente în zona studiată nu generează probleme mari de mediu.

Spațiile verzi amenajate sunt sub limita admisa de regulament în zona studiată:

-terenul studiat este liber de construcții, nu prezintă spații verzi amenajate însă prezintă în zona de est arbori crescuți aleatoriu (salcie)

-zona reglementată prezintă spații verzi adiacente (arbori plantați, iarbă arbuști) în jurul blocurilor de locuințe existente. Iarba din lipsă de irigare pe timpul verii se prezintă uscată.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației vor fi prezentate public, in urma procedurii de implicare a publicului in elaborarea PUZ-ului, conform Ordinului 2701/2010.

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

### **3. CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr 3022/26.08.2019:

- Studiu topografic;
- documentare edilitară (avizare PUZ de către regii de utilități);
- studiu geotehnic;
- Simulare 3D cu varianta de mobilare;

#### **3.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate 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.**

##### **Utilizări admise:**

În scopul susținerii prezentului studiu din lista utilizărilor admise vom face referire la următoarele funcțiuni propuse admisibile:

- 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.

##### **Destinații 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;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitate și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- case de vacanță;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

**Caracteristici ale parcelelor în zona studiată**

- regim de construire- discontinuu
- suprafață minimă teren 150mp pentru construcții înșiruite și 200mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front stradal minim 8m pentru construcții înșiruite, 10.00m pentru construcții cuplate și 12.00 construcții izolate.
- In zonele protejate suprafața minimă a parcelelor este de 250mp pentru construcții înșiruite, 300mp pentru construcții cuplate și 350mp pentru construcții izolate.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare:

-„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 5,00metri 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;”

-în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

In zona studiată pe partea opusă, de-a lungul strazii de acces 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.



**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

**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 reține după aliniamentul diform, coeficienții rezultați nu mai corespund cerințelor minime de funcționalitate.**

**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 constructibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15.0 metri, cu condiția respectării distanței de 2 metri față de limita posterioară;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, noua clădire se va dispune izolat și se va retrage la o distanță de minim 2,0m.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin 2.0m.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța între 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.

**Circulații și accese:**

- Parcela este constructibilă doar dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică.
- Accesul auto în parcare de la demisol se va face din partea nordică a parcelei din strada Rozelor. Se vor realiza de-a lungul laturii nordice accese mai multe pietonale publice și auto pentru parcare a patru mașini.

**Staționarea autovehiculelor:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiul de parcare/ garare va fi asigurată conform prescripțiilor - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Mangalia, respectiv pentru funcțiunea de locuințe, un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot propriu.

Prin PUZ se propune relocarea locurilor de parcare existente din zona de nord a terenului studiat. Au fost identificate aproximativ 33 de locuri de parcare care se vor reconfigura pentru a permite accesul pe terenul studiat.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- Înălțimea maximă admisibilă 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.;
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în zona studiată impusă prin PUG este P+4E. Prin prezentul studiu (PUZ) este propusă schimbarea regimului de înălțime datorită particularităților parcelei studiate. Regimul de înălțime propus este P+5E+6E retras (21 metri).

**Aspectul exterior al clădirilor:**

- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE**  
**Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile. Se recomandă utilizarea cu precădere a învelitorii tip terasă;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirile principale;
- Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

**Condiții de echipare edilitară:**

- 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;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente 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;

**Spații libere și spații plantate:**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă prevăzută pentru construirea de locuințe este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 30% din totalul suprafeței de teren.

Spațiile plantate pot fi repartizate astfel:

- suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcărilor aferente;
- suprafața fațadelor construcțiilor;
- suprafața teraselor/acoperișurilor.

- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare loc de parcare;

Construcții de locuințe	2 mp / locuitor.	loc. colectivă - 30 %; loc. unifamilială - 5mp / locuitor	30 %
-------------------------	------------------	--	------

Se vor amenaja 178,2 mp (30%) de spații verzi conform funcțiunii dominante de locuire propuse.

Pentru îmbunătățirea/după caz completarea spațiilor verzi se recomandă înverzirea teraselor și a spațiilor libere neconstruite.

Pe terenul sudiat arborii existenți din zona de est se vor păstra.

**Împrejmui:**

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmui din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Nu sunt prevăzute garduri spre stradă. Împrejmuirile laterale și posterioare pot avea

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

maxim 2,5 metri.

**Procentul maxim de Ocupare a Terenului**

- POT maxim =48% (pentru terenurile libere de constructii);

**Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului**

- CUT propus 2,8;

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase.

**3.4. Modernizarea circulației**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal 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 inierbate pentru 4 locuri de parcare.

**3.5. Zonificare funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Terenul cu suprafața de **594mp**, 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.

**Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru terenul care a generat PUZ:**

Valorile propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt maximale:

**(conform reglementări UTR 35, SUBZONA M2)**

**IMOBIL LOCUINȚE Ds+P+5E+6E**

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

**2-5 apartamente/etaj (untăți locative cu suprafețe max. 80mp)**

**Steren= 594mp (conform doc. cadastrală)**

**POT reglementat actual = 40%**

**POT propus = 48% (+20%)**

**S construit maxim propus= 285,12 mp**

**CUT reglementat actual = 2**

**CUT propus = 2,4 (+20%)**

**S desfășurat maxim=1426 mp**

**SPAȚII VERZI:**

**178,2 mp (30% spații verzi conform HCJ 152/2013);**

**PARCĂRI:**

**min. 12 locuri parcare pentru 22 apartamente**

**( 1 loc la 2-10 apartamente în locuințe colective)**

**-min.8 locuri parcare Subsol,**

**-4 locuri parcare la nivel - Nivel teren amenajat**

**PARCĂRI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ:**

**33 locuri de parcare amenajate/**

**33 de locuri de parcare dezafectate din aprox 60**

**Dezvoltarea echipării edilitare :**

Va trebui asigurat accesul la următoarele rețele:

- alimentare cu apă - extindere rețea,
- canalizare menajeră și canalizare pluvială - extindere rețea de la racordurile existente,
- alimentare cu energie electrică - extindere rețea (subterană),
- alimentare cu gaze naturale - extindere rețea (subterana).

**Retrageri minime :** (Conform plansei 4.- Reglementari urbanistice)

**Față de axul / aliniamentul străzilor:**

-Față de ax Strada Rozelor (aprox 7,5m) / aliniament incert edificabil propus pe aliniament generat de limita de proprietate;

-Față de ax alea acces est (aprox 7,5m) aliniament incert edificabil retras 2m față de limita de proprietate;

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

**Față de limitele:**

- fata de limita sudică de proprietate: 2m retragere conform codului civil;
- fata de limita vestica de proprietate: 2m retragere conform codului civil;
- 

**Descrierea viitoarei investiții:**

Proiectul ce face obiectul acestei documentatii implica reconfigurarea zonei studiate prin P.U.Z. in vederea construirii unui imobil de locuințe cu spații pentru locuire/ servicii la parter.

Conform regulament privind asigurarea numarului minimum de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Mangalia avem următoarele indicații:

„Câte un loc de parcare la 2-10 apartamente pentru locuințe colective cu acces și lot în comun”

Se urmărește prin prezentul studiu asigurarea unei dezvoltari spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, in concordanta cu valorile si aspiratiile beneficiarului

- Asigurarea accesului la infrastructuri
- Utilizarea eficienta a terenurilor
- Mentinerea parcelarului existent si al traseului strazilor existente
- Reglementarea indicatorilor urbanistici si a posibilitatii/ modului de realizare/extindere de noi constructii in zonă.

Având in vedere prevederile Legii 350/2001 amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completariile ulterioare, se propune modificarea zonei propuse spre studiu in vederea realizarii unei zone mixte de locuire și spații comerciale conexe.

Se vor propune reglementări noi cu privire la regimul de înălțime, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare al terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Intreaga zona se va studia unitar si vor fi luate in considerare toate aspectele economice, sociale, arhitecturale si urbanistice existente si/ sau necesare, in vederea unei dezvoltări coerente și durabile în zonă.

**3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Instalații sanitare:**

**- Sursa de apă:**

Alimentarea cu apă a clădirii se va realiza prin intermediul unui branșament existent din rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului. Conform avizului RAJA S.A. Nr 453/3483 din 02/06/2022 în zonă există conductă de distribuție de apă DN 100mm OL, presiune 1,3 atm.

**- Canalizare menajeră:**



**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- ape de condens provenite din functionarea aparatelor de aer condiționat.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.

Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare.

Conform avizului RAJA S.A. Nr 453/3483 din 02/06/2022 în zonă există colectorul menajer Dn 250mm AZB, pozat la 25m față de amplasament.

- Canalizarea pluvială:

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe terasele clădirii sunt evacuate în interiorul proprietăților fiind conduse către drenare în rețeaua de canalizare.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unor gurilor de scurgere fiind direcționate printr-o rețea de canalizare către un separator de hidrocarburi ce se va monta îngropat. Apa rezultată de la separatorul de hidrocarburi este direcționată către rețeaua publică de canalizare.

- Retele exterioare apă – canal:

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în opera va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etansate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din teava de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare se va racorda în rețeaua de canalizare exterioară, de unde va fi racordată la rețeaua de canalizare a orașului.

**Instalații electrice:**

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va realiza în conformitate cu soluția rezultată prin proiectul de bransament.

**3.7. Protecția mediului**

După terminarea lucrărilor de construire a clădirilor și a lucrărilor de infrastructură, se vor amenaja zonele verzi propuse din punct de vedere constructiv.

Pentru colectarea deșeurilor menajere și tehnologice specifice, se vor încheia contracte de salubritate cu operatori specializați agreeți de municipalitate.

Având în vedere că toate lucrările ce urmează să se realizeze vor fi începute în anul 2023-2025 după aprobarea P.U.Z.-ului și obținerea Autorizațiilor de Construire, devine obligatorie alegerea utilajelor și a tehnologiei corespunzătoare normelor actuale.

**MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A**

Sursele de zgomot și vibrații:

Ansamblu va avea în dotare echipamente silențioase.

- Indicele de izolare la zgomot aerian:

- se vor respecta normele aprobate de transmitere prin elementele de construcție (pereți, planșee) a zgomotului perturbator (masurat în dB)

- Indicele de izolare la zgomot de impact al planșeului:

- se vor respecta normele aprobate de transmitere prin planșee a zgomotului de impact (masurat în dB)

- Îmbunătățirea izolării pardoselilor la zgomot de impact:

- îmbunătățirea izolării la zgomot de impact se va realiza diferențiat, în funcție de tipul încăperilor și al pardoselilor utilizate, astfel încât prin adăugare să se realizeze valoarea admisibilă a indicelui pentru ansamblul planșeu și pardoseala.

Viitoarea investiție nu afectează mediul înconjurător.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Având în vedere faptul că Municipiului Mangalia este în continuă dezvoltare economică și socială, construirea unui ansamblu de locuire și servicii va fi una profitabilă atât pentru investitorul privat, cât și pentru autoritatea publică locală, prin asigurarea de locuințe și consumul generat din activități turistice. De asemenea, prin viitoarea funcțiune este susținut specificul zonei propus prin P.U.G., cel de funcțiuni mixte locuire și servicii.

Principalul obiectiv este acela de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, pentru realizarea obiectivului propus, prin stabilirea unor reglementări care să nu intre în conflict cu vecinătatea și să asigure buna funcționare a viitorului ansamblu.

Investiția este oportună deoarece va fi valorificată din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic terenul reglementat.

Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate.

În responsabilitatea autorității publice locale sunt costurile pentru modernizarea sau reamenajarea drumului de acces, respectiv extinderea rețelelor edilitare.

Pentru construirea viitorului ansamblu, al amenajării spațiilor libere, și racordul acceselor la circulația publică, pe terenul studiat costurile vor fi susținute în totalitate de către beneficiarul imobilului.

În zona reglementată costurile cu relocarea locurilor de parcare existente, amenajarea, marcarea și numerotarea lor sunt în sarcina proprietarului terenului care a generat PUZ.

MEMORIU DE PREZENTARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE IMOBIL CU LOCUINȚE  
Municipiul Mangalia Str. Rozelor, Nr. 27 A

4. CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Solutia urbanistica a viitolui ansamblu va urmări integrarea funcțională și volumetrică a acestuia în țesutul existent, fără a crea disfuncții cu vecinătatea, prin respectarea legislației în vigoare.

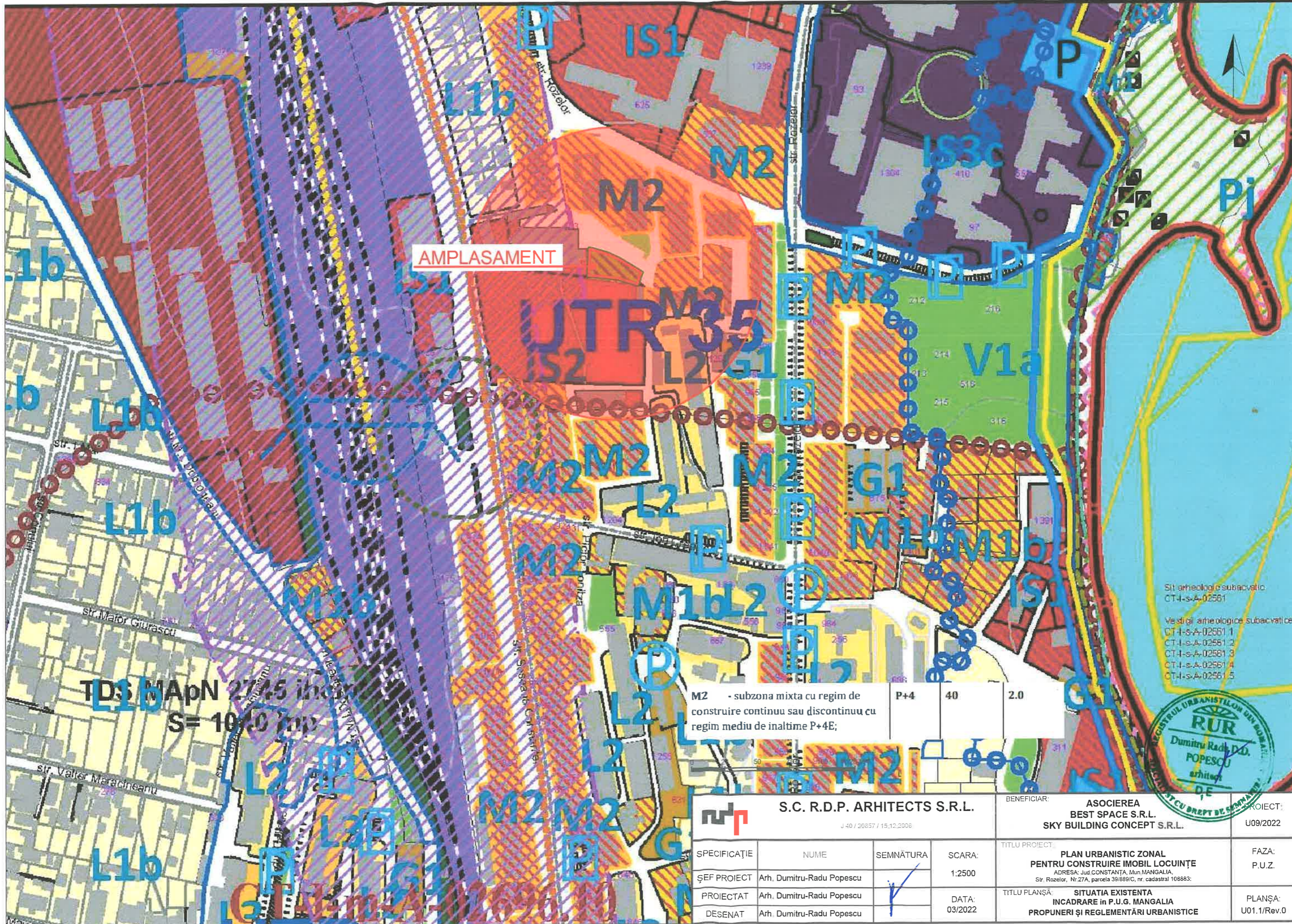
În prezentul studiu s-a urmărit stabilirea retragerilor față de limitele de proprietate, coeficienților de urbanism și a regimului de înălțime.

Planul Urbanistic Zonal este în curs de avizare, urmând a fi supus dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local Mangalia.

Planul Urbanistic Zonal se va supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local după care, reglementările cuprinse în documentație vor urma demersul conform prevederilor legale în vigoare.



arh. urb. Dumitru Radu Popescu




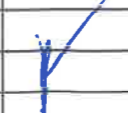
AMPLASAMENT

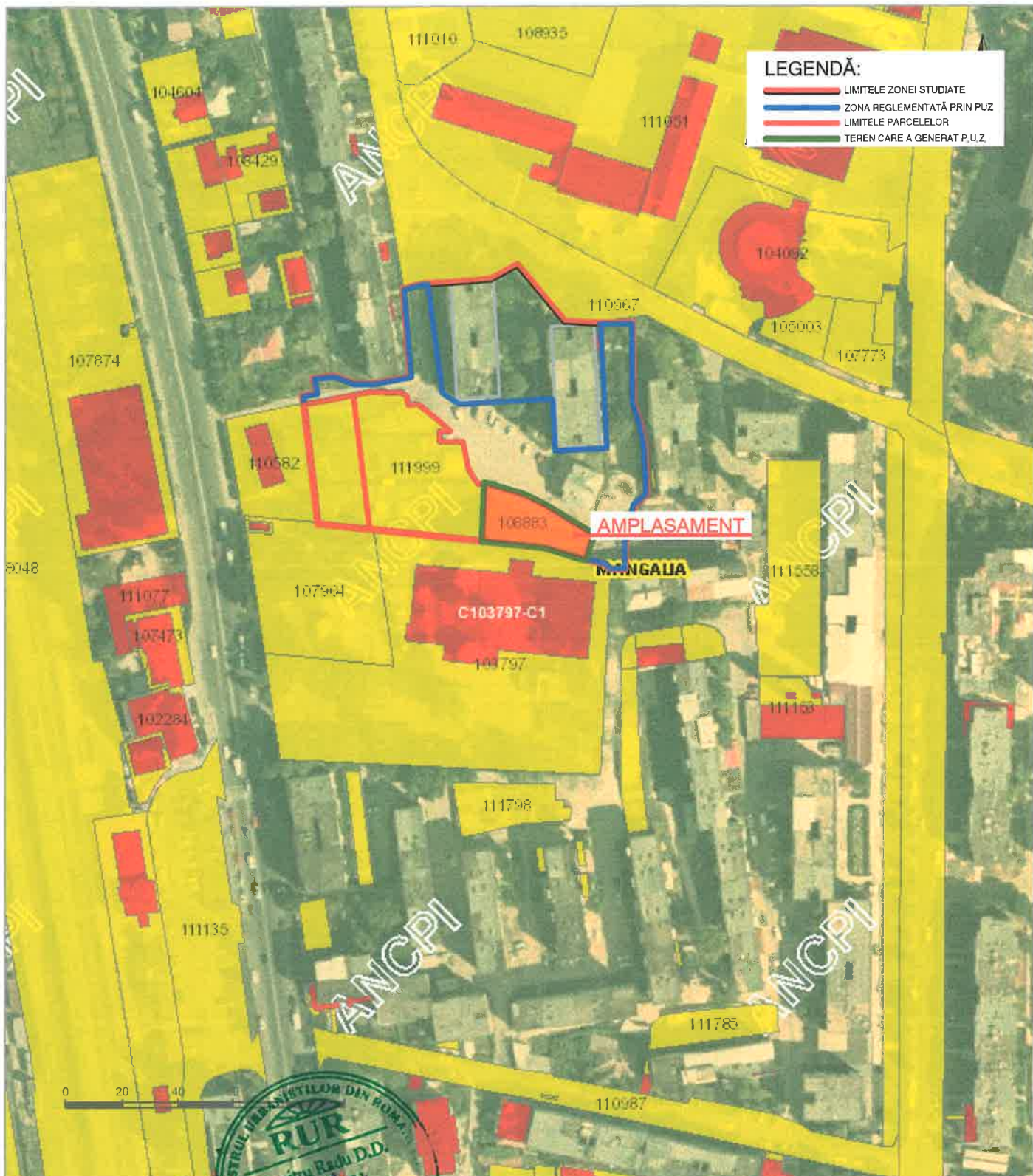
TD3 MApN 27.5 in  
S = 10/0 mp

M2 - subzona mixta cu regim de  
construire continuu sau discontinuu cu  
regim mediu de inaltime P+4E;

Sit arheologic subacvatic  
CT4-s-A-02561  
Ve stigii arheologice subacvatice  
CT4-s-A-02561.1  
CT4-s-A-02561.2  
CT4-s-A-02561.3  
CT4-s-A-02561.4  
CT4-s-A-02561.5




 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> <small>J 40 / 20857 / 15.12.2006</small>		BENEFICIAR: <b>ASOCIERIA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT: U09/2022	
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂTURA 	SCARA: 1:2500  DATA: 03/2022	TITLU PROIECT: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud CONSTANȚA, Mun MANGALIA, Str. Rozelor, Nr 27A, parcela 39/689/C, nr. cadastral 108883;</small>	FAZA: P.U.Z.
			TITLU PLANȘĂ: <b>SITUAȚIA EXISTENTA INCADRARE in P.U.G. MANGALIA PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	PLANȘĂ: U01.1/Rev.0	



**LEGENDĂ:**  
 — LIMITELE ZONEI STUDIATE  
 — ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ  
 — LIMITELE PARCELELOR  
 — TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

**LEGENDĂ:**  
 — LIMITELE ZONEI STUDIATE  
 — TEREN CARE A GENERAT PUD

 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> <small>J.40 / 20057 / 15.12.2006</small>				BENEFICIAR: <b>ASOCIEREA          BEST SPACE S.R.L.          SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT: U09/2022			
SPECIFICAȚIE		NUME		SEMĂNĂTURA		SCARA:			
ȘEF PROIECT		Arh. Dumitru-Radu Popescu				1:2000			
PROIECTAT		Arh. Dumitru-Radu Popescu				DATA:			
DESENAT		Arh. Dumitru-Radu Popescu		Y		03/2022			
TITLU PROIECT: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL          PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud. CONSTANȚA, Mun. MANGALIA,          Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/689/C, nr. cadastral 105993;</small>								FAZA: P.U.Z.	
TITLU PLANȘĂ: <b>SITUAȚIA EXISTENTĂ          -PLAN DE INCADRARE IN ZONA O.C.P.I.-</b>								PLANȘĂ: U01.2/Rev.0	



**LEGENDĂ:**

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

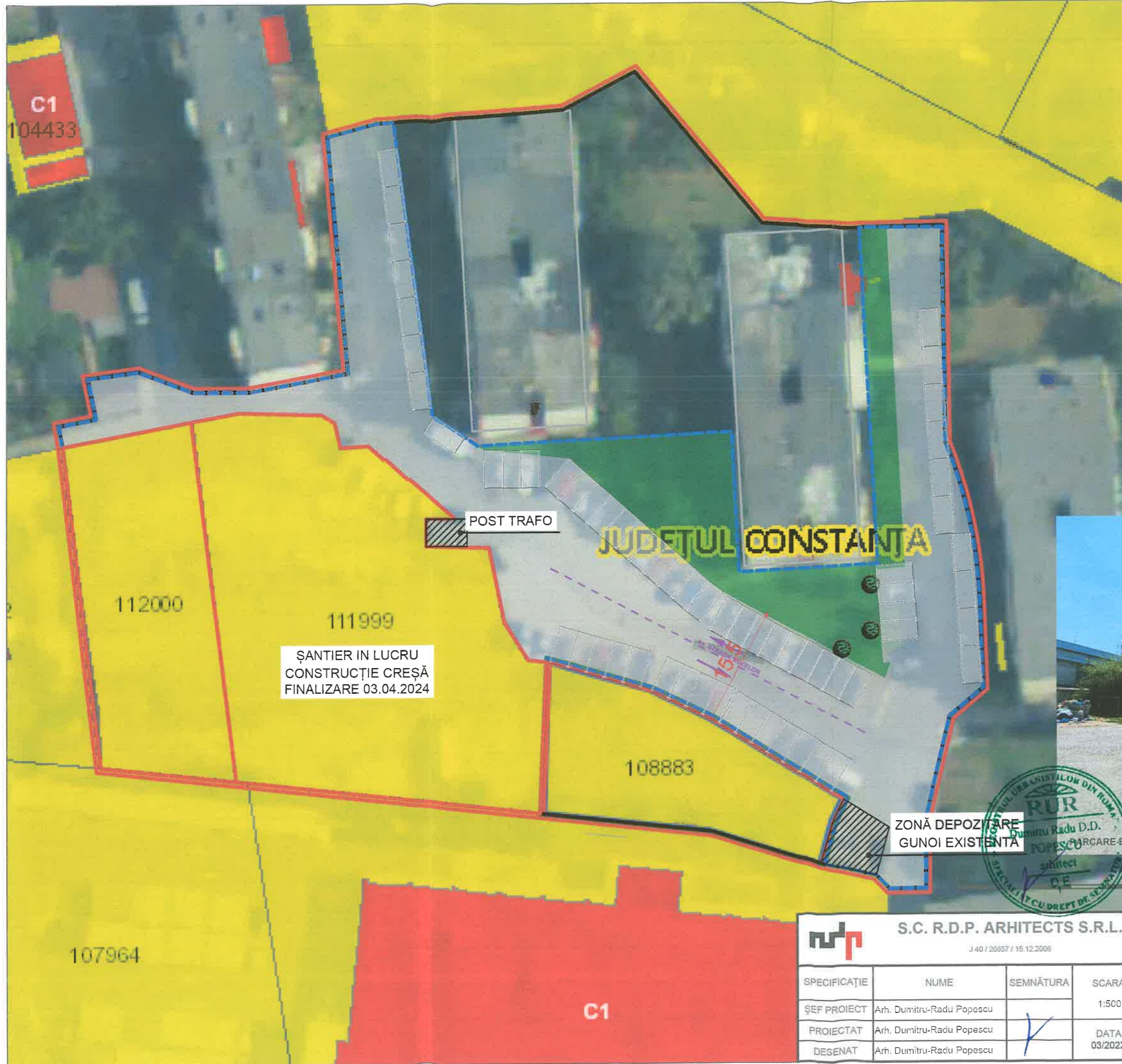
**AMPLASAMENT**



**LEGENDĂ:**

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

 <b>S.C. R.D.P. ARHITECTS S.R.L.</b> <small>J 40 / 20857 / 15.12.2006</small>				BENEFICIAR: <b>ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT: U09/2022		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA:	TITLU PROIECT: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud.CONȘTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/889/C, nr. cadastral 108883;</small>			FAZA: P.U.Z.	
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:2000	TITLU PLANȘĂ: <b>SITUAȚIA EXISTENTA -PLAN Google Earth-</b>			PLANȘA:	
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:					
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022					



### LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- - - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA EDIFICABIL

**BILANȚ TERITORIAL:**

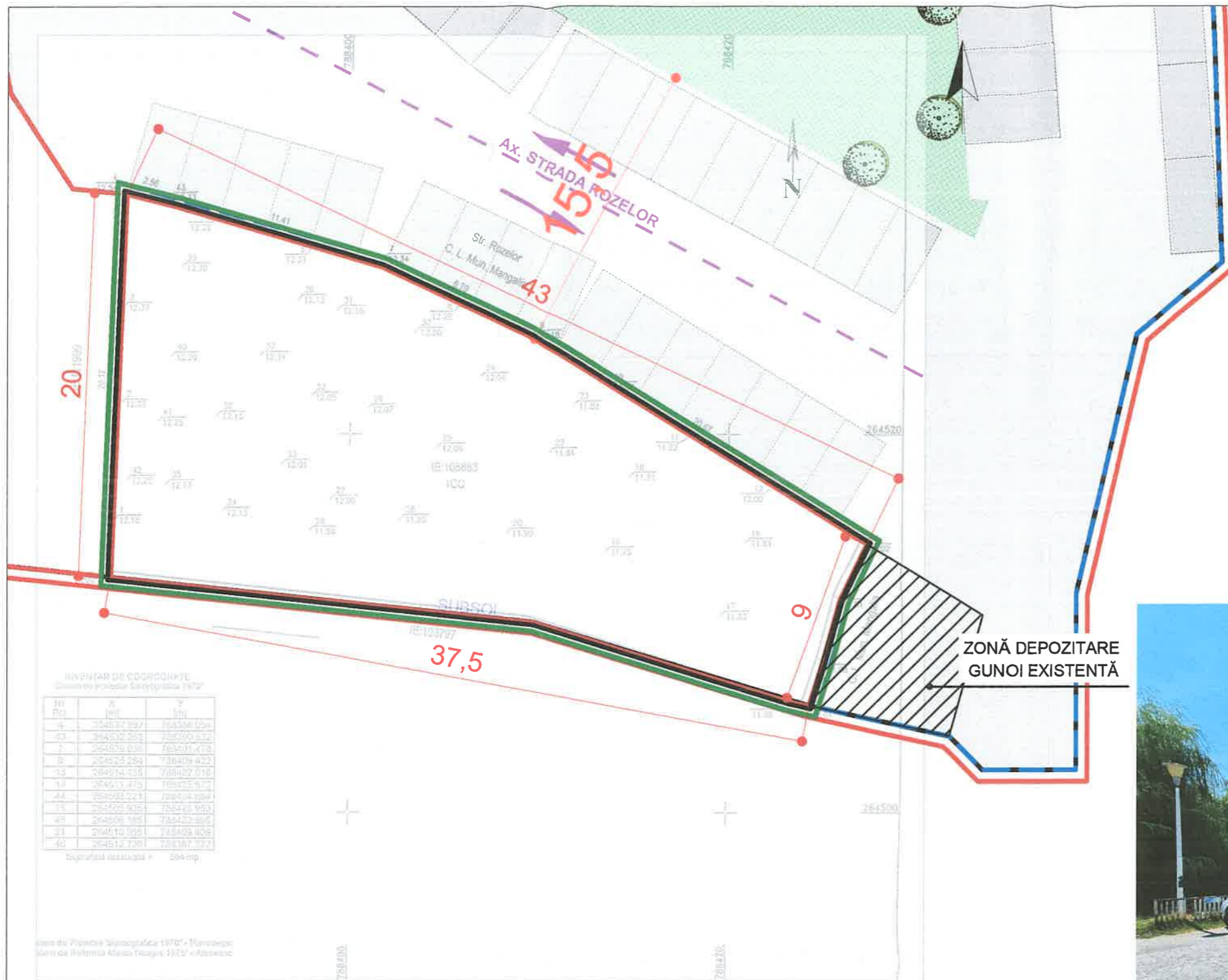
Steren= 594mp (conform doc. cadastrală)  
 POT reglementat actual = 40%  
 POT existent= 0%  
 S construit = 0 mp  
 CUT reglementat actual = 2  
 CUT existent = 0  
 S desfășurat = 0 mp  
 SPAȚII VERZI:  
 0mp  
 PARCĂRI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ:  
 Aprox. 60 locuri parcare de reședință amenajate



ȘANTIER ÎN LUCRU  
 CONȘTRUCȚIE CREȘĂ  
 FINALIZARE 03.04.2024

ZONĂ DEPOZITARE  
 GUNOI EXISTENTĂ

 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> <small>J.40 / 20857 / 15.12.2006</small>				BENEFICIAR: ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.	PROIECT: U09/2022
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DEȘENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂTURA 	SCARA: 1:500  DATA: 03/2022	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONȘTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE <small>ADRESA: JUDEȚUL CONSTANȚA, MUM. MANGALIA,          Str. Roseilor, Nr.27A, parcela 39/889/C, nr. cadastral 108883;</small>	FAZA: P.U.Z.  PLANȘA: SITUATIA EXISTENTA -ZONA REGLEMENTATĂ- U02.1/Rev.0



### LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- - - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

### BILANȚ TERITORIAL:

**TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII**  
 Steren= 594mp (conform doc. cadastrală)  
 POT =0%  
 CUT= 0

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 Sistemul de referință: Sistemul Național de Referință 1970\*

Id	X (m)	Y (m)
1	754577.182	784338.204
2	754577.202	784338.224
3	754577.222	784338.244
4	754577.242	784338.264
5	754577.262	784338.284
6	754577.282	784338.304
7	754577.302	784338.324
8	754577.322	784338.344
9	754577.342	784338.364
10	754577.362	784338.384
11	754577.382	784338.404
12	754577.402	784338.424
13	754577.422	784338.444
14	754577.442	784338.464
15	754577.462	784338.484
16	754577.482	784338.504
17	754577.502	784338.524
18	754577.522	784338.544
19	754577.542	784338.564
20	754577.562	784338.584
21	754577.582	784338.604
22	754577.602	784338.624
23	754577.622	784338.644
24	754577.642	784338.664
25	754577.662	784338.684
26	754577.682	784338.704
27	754577.702	784338.724
28	754577.722	784338.744
29	754577.742	784338.764
30	754577.762	784338.784
31	754577.782	784338.804
32	754577.802	784338.824
33	754577.822	784338.844
34	754577.842	784338.864
35	754577.862	784338.884
36	754577.882	784338.904
37	754577.902	784338.924
38	754577.922	784338.944
39	754577.942	784338.964
40	754577.962	784338.984
41	754577.982	784339.004
42	754578.002	784339.024
43	754578.022	784339.044
44	754578.042	784339.064
45	754578.062	784339.084
46	754578.082	784339.104
47	754578.102	784339.124
48	754578.122	784339.144
49	754578.142	784339.164
50	754578.162	784339.184
51	754578.182	784339.204
52	754578.202	784339.224
53	754578.222	784339.244
54	754578.242	784339.264
55	754578.262	784339.284
56	754578.282	784339.304
57	754578.302	784339.324
58	754578.322	784339.344
59	754578.342	784339.364
60	754578.362	784339.384
61	754578.382	784339.404
62	754578.402	784339.424
63	754578.422	784339.444
64	754578.442	784339.464
65	754578.462	784339.484
66	754578.482	784339.504
67	754578.502	784339.524
68	754578.522	784339.544
69	754578.542	784339.564
70	754578.562	784339.584
71	754578.582	784339.604
72	754578.602	784339.624
73	754578.622	784339.644
74	754578.642	784339.664
75	754578.662	784339.684
76	754578.682	784339.704
77	754578.702	784339.724
78	754578.722	784339.744
79	754578.742	784339.764
80	754578.762	784339.784
81	754578.782	784339.804
82	754578.802	784339.824
83	754578.822	784339.844
84	754578.842	784339.864
85	754578.862	784339.884
86	754578.882	784339.904
87	754578.902	784339.924
88	754578.922	784339.944
89	754578.942	784339.964
90	754578.962	784339.984
91	754578.982	784340.004
92	754579.002	784340.024
93	754579.022	784340.044
94	754579.042	784340.064
95	754579.062	784340.084
96	754579.082	784340.104
97	754579.102	784340.124
98	754579.122	784340.144
99	754579.142	784340.164
100	754579.162	784340.184

Suprafața totală = 594 mp.

Sursa de Planșe și Monografie 1970\* - Mărușel  
 Sursa de Referință Atlas Topografic 1970\* - Atlasenc

**A. Date referitoare la teren**

Nr. ordine	Categoriile de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	AG	594	Teren în proprietate privată a persoanei fizice nr. 214/0-13-14-0010-02-21-41-4
<b>TOTAL</b>		<b>594</b>	

**B. Date referitoare la construcții**



Doc.	Denumire	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
<b>TOTAL</b>			

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 Constanța  
 Prezentul document recepționat este  
 valabil însoțit de procesul verbal de  
 recepție nr. 103 / data 03.03.2022

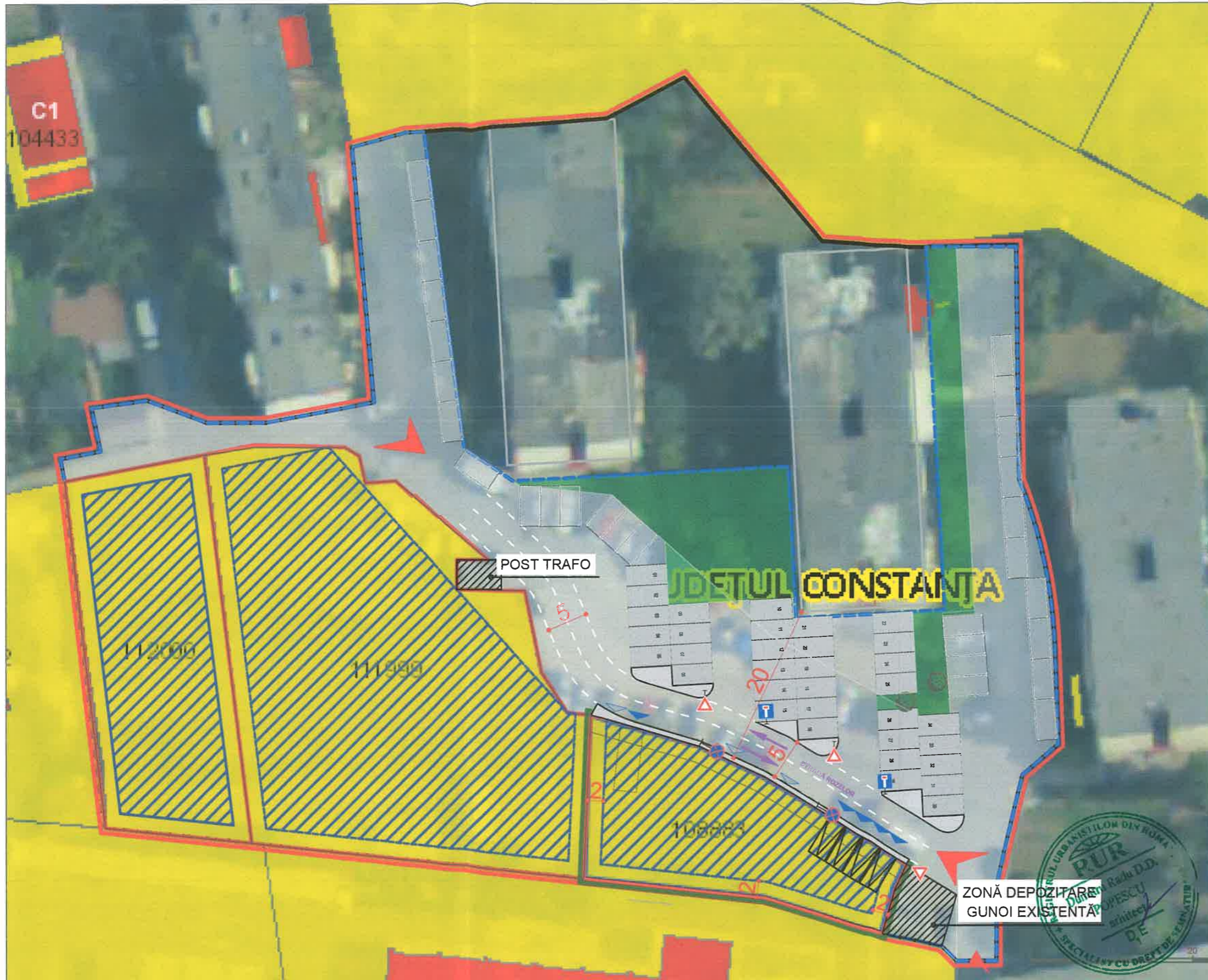
Executanți: **ING. MIRCEA CIMEREAN**  
 Sina RD-MB-F N. 0205, Constanța

0 2.5 5 7.5 10 12.5 M



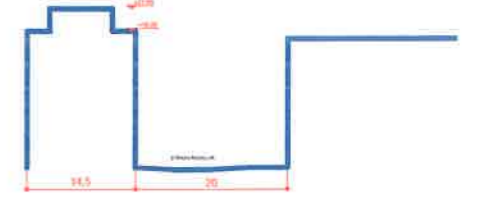
 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> J 40 / 20857 / 15.12.2006	<b>BENEFICIAR:</b> <b>ASOCIERIA BEST SPACE S.R.L.</b> <b>SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		<b>PROIECT:</b> U09/2022
	<b>TITLU PROIECT:</b> <b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud.CONSTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/889/C, nr. cadastral 108883.</small>		<b>FAZA:</b> P.U.Z.
<b>SPECIFICAȚIE</b> <b>ȘEF PROIECT</b> <b>PROIECTAT</b> <b>DESENAT</b>	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂTURA 	SCARA: 1:250 DATA: 03/2022
<b>TITLU PLANȘĂ:</b> <b>SITUAȚIA EXISTENȚĂ -TEREN CARE A GENERAT PUZ-</b>		<b>PLANȘĂ:</b> U02.2/Rev.0	





### LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- - - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA EDIFICABIL
  
- EDIFICABIL**
- EDIFICABIL GENERAL PROPUȘ (P+5)
- LOC DE PARCARE EXISTENT
- LOC DE PARCARE PROPUȘ



**BILANȚ TERITORIAL:**  
 (conform reglementări UTR 35, SUBZONA M2)

**IMOBIL LOCUINȚE Ds+P+5E+6E(retras)**  
 Steren= 594mp (conform doc. cadastrală)

POT reglementat actual = 40%  
 POT propus = 48% (+20%)

S construit maxim propus= 285,12 mp

CUT reglementat actual = 2  
 CUT propus = 2,4 (+20%)

S desfășurat maxim=1426 mp

**SPAȚII VERZI:**  
 178,2 mp (30% spații verzi conform HCJ 152/2013);

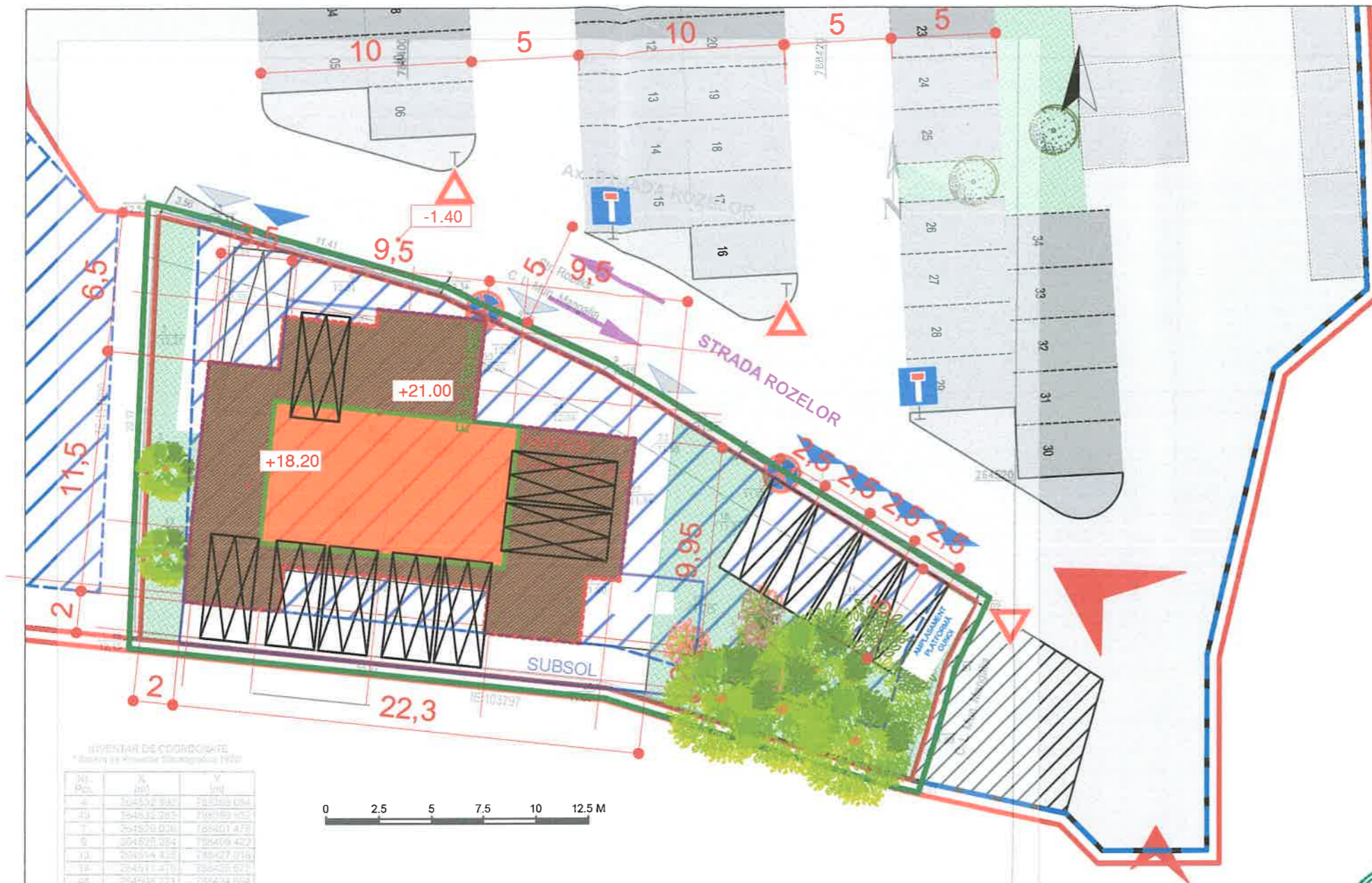
**PARCĂRI:**  
 min. 12 locuri parcare pentru 22 apartamente  
 ( 1 loc la 2-10 apartamente în locuințe colective)  
 -min.8 locuri parcare - Nivel SUBSOL,  
 -4 locuri parcare la nivel - Nivel teren amenajat

**PARCĂRI ÎN ZONA ADIACENTĂ:**  
 33 locuri de parcare amenajate/  
 33 de locuri de parcare dezafectate din aprox 60



107964	C1
--------	----

 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> <small>J 40 / 20057 / 15.12.2006</small>				BENEFICIAR: <b>ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L.</b> <b>SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT: U09/2022
SPECIFICAȚIE ȘEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu Arh. Dumitru-Radu Popescu	SEMNĂTURA 	SCARA: 1:500  DATA: 03/2022	TITLU PROIECT <b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud.CONSTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/229/C, nr. cadastral 103593;</small>		FAZA: P.U.Z.  PLANȘA: U03.1/Rev.0
TITLU PLANȘĂ <b>SITUAȚIA PROPUȘĂ-REGLEMENTĂRI URBANISTICE -ZONA REGLEMENTATĂ-</b>						



**INVENTAR DE COORDONATE**

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	264532.842	784009.044
2	264532.285	784009.042
3	264528.038	784011.478
4	264528.034	784009.427
5	264534.415	784007.775
6	264511.170	784007.775
7	264504.281	784004.054
8	264504.937	784001.054
9	264506.185	784002.892
10	264510.309	784009.409
11	264512.731	784011.222

Suprafața măsurată = 594 mp.



**BILANȚ TERITORIAL:**  
(conform reglementării UTR 35, SUBZONA M2)

**IMOBIL LOCUINȚE Ds+P+5E+6E(retras)**  
Steren= 594mp (conform doc. cadastrală)

POT reglementat actual = 40%  
POT propus = 48% (+20%)

S construit maxim propus= 285,12 mp

CUT reglementat actual = 2  
CUT propus = 2,4 (+20%)

S desfășurat maxim=1426 mp

**SPAȚII VERZI:**  
178,2 mp (30% spații verzi conform HCJ 152/2013);

**PARCĂRI ÎN INTERIORUL TERENULUI:**  
min. 12 locuri parcare pentru 22 apartamente  
( 1 loc la 2-10 apartamente în locuințe colective)  
-min.8 locuri parcare - Nivel Subsol,  
-4 locuri parcare la nivel teren amenajat

Dosar nr. 12486/2022

**LEGENDĂ:**

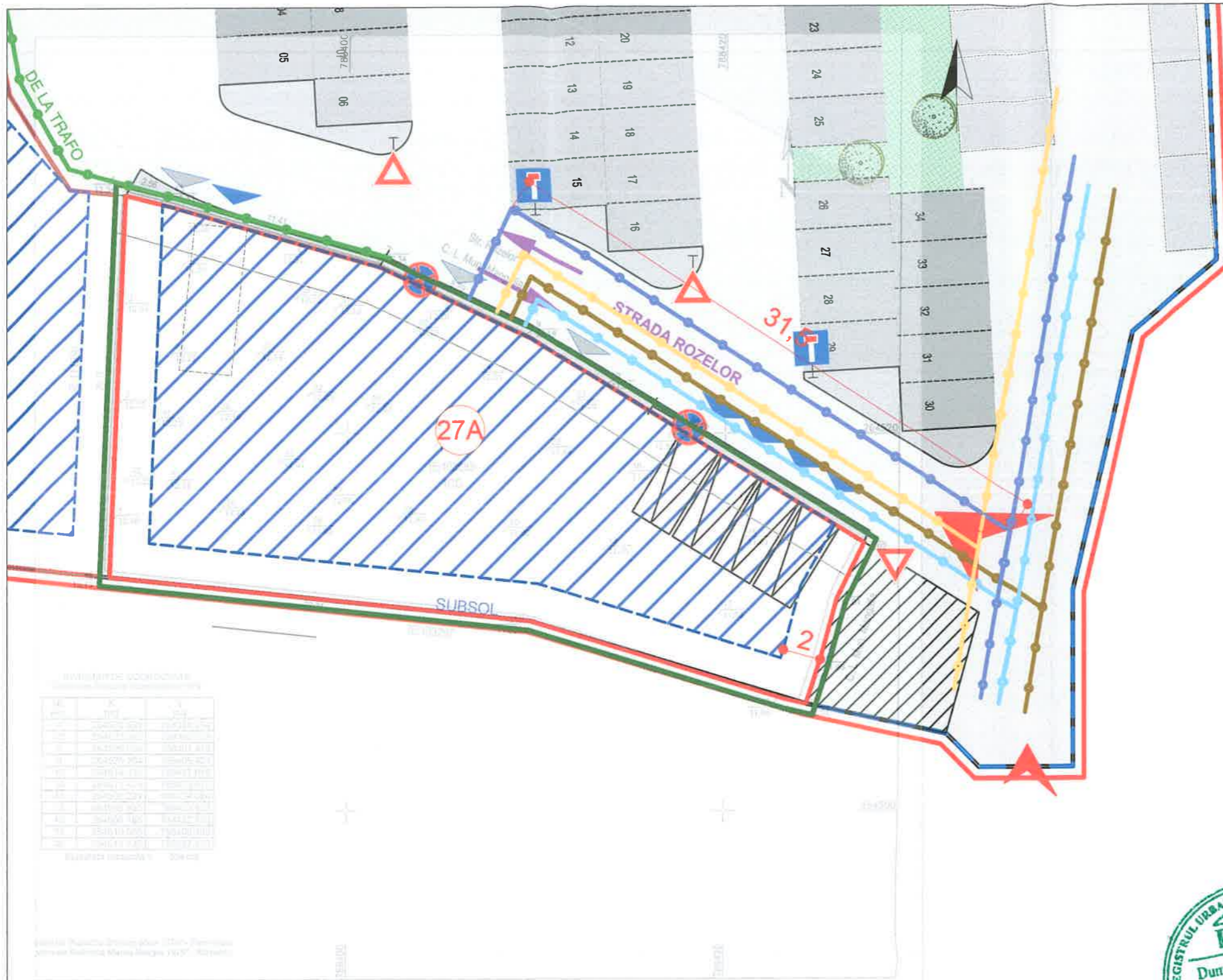
- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL**
- EDIFICABIL GENERAL PROPUȘ
- FUNCȚIUNI, REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUNERE ARHITECTURĂ**
- SUBSOL
- P,1,2,3,4,5
- ETAJ 6
- CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI**
- SUPRAFEȚE INTERIOARE BETONATE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- LOC PARCARE INTERIOR
- LOC PARCARE EXTERIOR



**Variante utilizare coeficienți:**

S. Teren	POT%	CUT	P	E1	E2	E3	E4	E5	E6 Retras	S construit
594	48	2.4	285	212	212	212	212	212	78	1426
594	38	2.4	225	225	225	225	225	159	78	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	238	0	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	159	78	1426

<b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b>				BENEFICIAR: <b>ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L.</b>		PROIECT: U09/2022
J 40 / 20857 / 15.12.2006				SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:		FAZA:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:250	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE		P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu			ADRESA: Jud.CONȘTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/689/C, nr. cadastral 108883:		
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA: 03/2022	TITLU PLANȘĂ: SITUAȚIA PROPUȘĂ-REGLEMENTĂRI URBANISTICE -TEREN CARE A GENERAT PUZ-		PLANȘĂ: U03.2/Rev.0



### LEGENDĂ:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- - - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
- LIMITELE PARCELELOR
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL**
- EDIFICABIL GENERAL PROPUȘ
- RETELE EXISTENTE**
- a REȚEA ALIMENTARE APĂ
- c REȚEA CANALIZARE
- g REȚEA GAZ METAN
- e REȚEA ENERGIE ELECTRICĂ
- tc REȚEA CURENȚI SLABI

COORDONATE

Coordonata	X	Y
1	1000000	1000000
2	1000000	1000000
3	1000000	1000000
4	1000000	1000000
5	1000000	1000000
6	1000000	1000000
7	1000000	1000000
8	1000000	1000000
9	1000000	1000000
10	1000000	1000000
11	1000000	1000000
12	1000000	1000000
13	1000000	1000000
14	1000000	1000000
15	1000000	1000000
16	1000000	1000000
17	1000000	1000000
18	1000000	1000000
19	1000000	1000000
20	1000000	1000000
21	1000000	1000000
22	1000000	1000000
23	1000000	1000000
24	1000000	1000000
25	1000000	1000000
26	1000000	1000000
27	1000000	1000000
28	1000000	1000000
29	1000000	1000000
30	1000000	1000000
31	1000000	1000000
32	1000000	1000000
33	1000000	1000000
34	1000000	1000000
35	1000000	1000000
36	1000000	1000000
37	1000000	1000000
38	1000000	1000000
39	1000000	1000000
40	1000000	1000000


Coordonata

III	Coordonata	Scara	Meniun
1	1000000	1:250	Plan urbanistic zonal
2	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
3	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
4	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
5	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
6	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
7	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
8	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
9	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
10	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
11	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
12	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
13	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
14	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
15	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
16	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
17	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
18	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
19	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
20	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
21	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
22	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
23	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
24	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
25	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
26	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
27	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
28	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
29	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
30	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
31	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
32	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
33	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
34	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
35	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
36	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
37	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
38	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
39	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban
40	1000000	1:250	Plan de amenajare a teritoriului urban





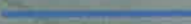




Oficiul de Casariri și Funcționare Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document recepțional este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr. /data

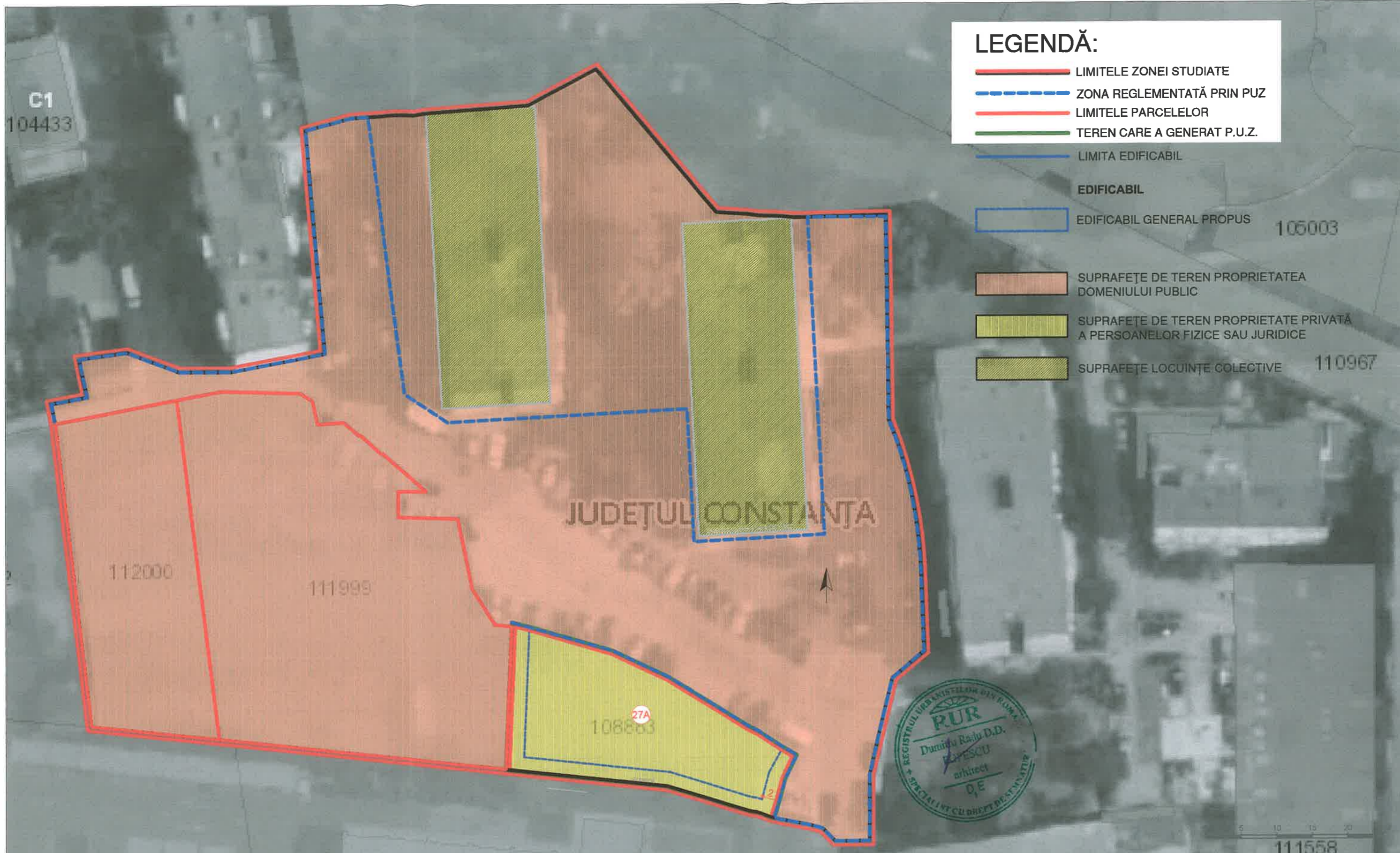
Dosar nr. 12486/2022





 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> J 40 / 20857 / 15.12.2006				BENEFICIAR:		<b>ASOCIERIA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT:	U09/2022
				SPECIFICAȚIE		NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:
ȘEF PROIECT		Arh. Dumitru-Radu Popescu			1:250		<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> ADRESA: Jud.CONȘTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/889/C, nr. cadastral 108883:		
PROIECTAT		Arh. Dumitru-Radu Popescu			DATA:		TITLU PLANȘĂ:		PLANȘA:
DESENAT		Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022		<b>SITUAȚIA PROPUȘĂ -REGLEMENTĂRI EDILITARE -</b>		U04/Rev.0	

# LEGENDĂ:

-  LIMITELE ZONEI STUDIATE
-  ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ
-  LIMITELE PARCELELOR
-  TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
-  LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL**
-  EDIFICABIL GENERAL PROPUȘ
-  SUPRAFETE DE TEREN PROPRIETATEA DOMENIULUI PUBLIC
-  SUPRAFETE DE TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
-  SUPRAFETE LOCUINTE COLECTIVE



 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> <small>J 40 / 20857 / 15.12.2006</small>				BENEFICIAR: <b>ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT: <b>U09/2022</b>	
SPECIFICAȚIE		NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:		FAZA:
ȘEF PROIECT		Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:500	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud.CONSTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A, parcele 30/889/C, nr. cadastral 108883;</small>		P.U.Z.
PROIECTAT		Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	TITLU PLANȘĂ:		PLANȘĂ:
DESENAT		Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	<b>SITUAȚIA PROPUȘĂ -PROPRIEAȚEA TERENURILOR -</b>		U05/Rev.0

ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ  
(SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ N-E)



link vizualizare 3D : <https://a360.co/3Bqb1B1>

Variante utilizare coeficienți:

S. Teren	POT%	CUT	P	E1	E2	E3	E4	E5	E6 Retras	S construit
594	48	2.4	285	212	212	212	212	212	78	1426
594	38	2.4	225	225	225	225	225	159	78	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	238	0	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	159	78	1426

S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L. J.40 / 20057 / 15.12.2006				BENEFICIAR:	PROIECT:
				ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.	U09/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:250	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ADRESA: Jud.CONSTANTA, Mun.MANGALIA, Str. Rezelor, Nr.27A, parcela 36185/C, nr. cadastrul 108683;	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	TITLU PLANȘĂ:	PLANȘĂ:
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ (SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ)	U06.1.1/Rev.0



**ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ  
(SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ S-V)**



link vizualizare 3D : <https://a360.co/3BqBIB1>

**Variante utilizare coeficienți:**

S. Teren	POT%	CUT	P	E1	E2	E3	E4	E5	E6 Retras	S construit
594	48	2.4	285	212	212	212	212	212	78	1426
594	38	2.4	225	225	225	225	225	159	78	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	238	0	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	159	78	1426

 <b>S.C. R.D.P. ARHITECTS S.R.L.</b> <small>J 40 / 20857 / 15.12.2006</small>				BENEFICIAR: <b>ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L.</b> <b>SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT:
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:		FAZA:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:250	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud.CONSTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Rozelor, Nr.27A, parcela 39/889/C, nr. cadastral 108883;</small>		P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	TITLU PLANȘĂ:		PLANȘA:
DĂȘENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	<b>ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ (SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ)</b>		U06.1.2./Rev.0

## ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ (SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ)

VEDERE SUD-EST



VEDERE NORD-EST



link vizualizare 3D : <https://a360.co/3BqjB1>

**Variante utilizare coeficienți:**

S. Teren	POT%	CUT	P	E1	E2	E3	E4	E5	E6 Retras	S construit
594	48	2.4	285	212	212	212	212	212	78	1426
594	38	2.4	225	225	225	225	225	159	78	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	238	0	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	159	78	1426

 <b>S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.</b> <small>J 40 / 20857 / 15.12.2006</small>				BENEFICIAR: <b>ASOCIERIA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.</b>		PROIECT: U09/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	SCARĂ:	TITLU PROIECT:		FAZĂ:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:250	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE</b> <small>ADRESA: Jud.CONSTANTA, Mun.MANGALIA, Str. Razelor, Nr.27A, parcela 59/660/C, nr. cadastral 106860;</small>		P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	TITLU PLANȘĂ:		PLANȘĂ:
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	<b>ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ (SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ)</b>		U06.2.1./Rev.0

ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ  
(SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ)

VEDERE SUD-VEST



VEDERE NORD-VEST



link vizualizare 3D : <https://a360.co/3Bqbi5>

Variante utilizare coeficienți:

S. Teren	POT%	CUT	P	E1	E2	E3	E4	E5	E6 Retras	S construit
594	48	2.4	285	212	212	212	212	212	78	1426
594	38	2.4	225	225	225	225	225	159	78	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	238	0	1426
594	40	2.4	238	238	238	238	238	159	78	1426

S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L. J 40 / 20857 / 15.12.2008				BENEFICIAR:	PROIECT:
				ASOCIEREA BEST SPACE S.R.L. SKY BUILDING CONCEPT S.R.L.	U09/2022
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA:	TITLU PROIECT:	FAZA:
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		1:250	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ADRESA: Jud.CONSTANȚA, Mun.MANGALIA, Str. Razelor, Nr.27A, parcela 06/889/C, nr. cadastru 108889	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		DATA:	TITLU PLANȘĂ:	PLANȘĂ:
DESENAT	Arh. Dumitru-Radu Popescu		03/2022	ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ (SIMULARE TRIDIMENSIONALĂ)	U06.2.2./Rev.0