

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DATA ANUNȚULUI: 1.08.2022**

# **ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU STRUCTURA TURISTICĂ ȘI DE COMERȚ**

Adresa imobilului - Mamaia, zona Casino

Argumentare: se cere reglementarea terenului pentru construirea unei structuri turistice cu spațiu comercial la parter

Inițiator: Magic Still s.r.l.

Elaborator: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.

Publicul este invitat să consulte documentele anexate anunțului și să formuleze observații referitoare la prevederile propuse, în scris: prin poștă, la adresa bd. Tomis, nr.51 - Serviciul Planificare Urbană și Mediu, la adresa de e-mail [primarie@primaria-constantă.ro](mailto:primarie@primaria-constantă.ro), ori depuse la Centrul de informare cetățeni din incinta City Park Mall, bd. Alexandru Lăpușneanu nr.116C.

Serviciul Planificare Urbană și Mediu va transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii / observații formulate. Acesta argumentează (ne)preluarea opiniilor și observațiilor.

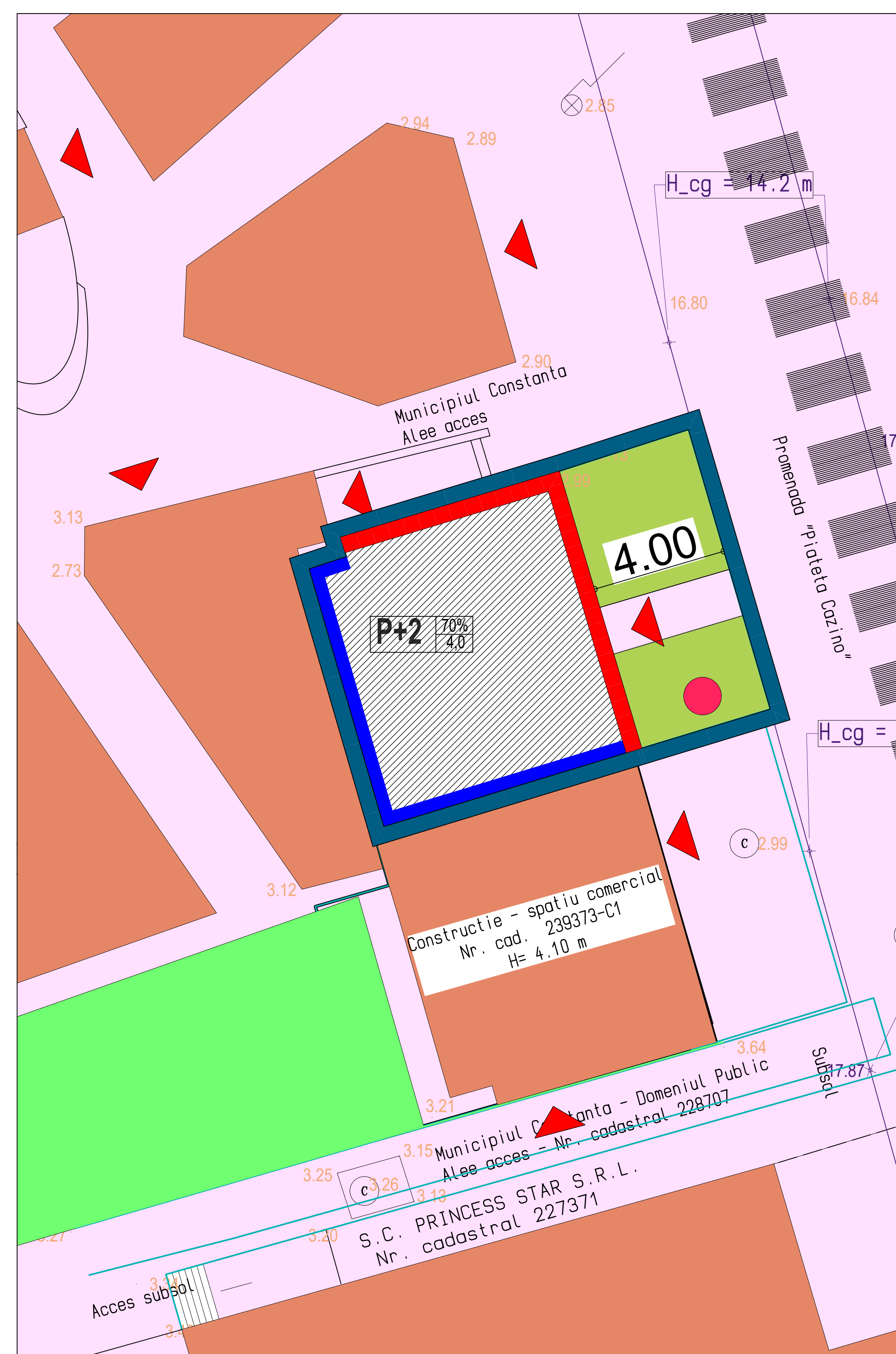
Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat prin poștă sau e-mail de către Primăria Municipiului Constanța.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simina Stăiculescu - Serviciul Planificare Urbană și Mediu

Date de contact elaborator:  
[secretariat@allarhitectura.ro](mailto:secretariat@allarhitectura.ro)

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului, conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța:

Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației: 01.08-15.08.2022  
Comunicarea rezultatelor: 16.08-25.08.2022.





## MEMORIU

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu structură turistică și de comerț**
- amplasament: **Constanța, Mamaia, zona Casino**
- inițiator (beneficiar): **Magic Stil S.R.L.**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **septembrie 2021**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul aflat în Constanța, stațiunea Mamaia, pe amplasamentul unui spațiu comercial existent, parter, a unui imobil cu funcțiuni principale de turism și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+2, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate, și în special cu ansamblul de clădiri ce constituie monumentul de patrimoniu în zona de protecție a căruie se află, și anume **ansamblul Casino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001**. Acesta este motivul pentru care a fost solicitată întocmirea documentației de urbanism de față.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.G. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 121 din 24.05.2013, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale, reguli de amplasare a obiectivului pe terenul

identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

### **2. Încadrarea în zonă**

#### *2.1. Concluzii din documentații deja elaborate*

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 244154, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este curți, construcții. Pe parcelă se află o construcție parter, cu funcțiunea de spațiu comercial. **Suprafața terenului este de 113 mp.**

Conform certificatului de urbanism 2623 din 08.09.2021, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este corespunzătoare Zonei A, UTR 8, pct. 51 – alimentație publică, cazare, comerț, servicii.

Se admit:

- funcțiuni de turism;
- apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni pentru alimentație publică;
- loisir;
- funcțiuni de comerț;
- funcțiuni sportive;
- funcțiuni de agrement;
- funcțiuni de cultură;
- servicii;
- funcțiuni de sănătate;
- funcțiuni legate de culte.

Se admit cu condiționări:

- construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții;
- corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente;
- amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente;
- organizări de evenimente în perioada sezonului estival;
- extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a

terenului prevăzute de regulament.

Utilizări interzise:

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- funcțiuni industriale;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni, clădiri sau amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.

Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de reglementări al PUZ în vigoare și în tabelul-anexă din Regulamentul aferent pentru fiecare zonă, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise enunțate mai sus.

P.O.T. aprobat max. = 40-70% - se propune P.O.T. de 70%

C.U.T. aprobat max. = 4/UTR

Rh aprobat = maxim P+2E. Este permisă realizarea de subsoluri, demisoluri.

### 2.2. *Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.*

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare de cca 1,5% dinspre vest spre est.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

## 3. Situația existentă

### 3.1. *Accesibilitatea la căile de comunicație*

Accesul carosabil nu este posibil pe acest teren, nefiind adiacent la nicio circulație carosabilă publică. Terenului este deschis doar la circulații publice pietonale, astfel: 11,35 metri la aleea pietonală adiacentă pe latura de nord, respectiv 9,07 metri la promenadă,

adiacentă pe latura de est. Acestea au lățimi de 3,5 metri, respectiv 10 metri.

### **3.2. *Suprafața ocupată, limite și vecinătăți***

În prezent, terenul este construit și amenajat, având un corp de clădire cu suprafață de 74 de mp la sol, precum și diverse trotuare și platforme pietonale, în directă relație cu promenada Mamaia, zona Cazino. Spații verzi nu sunt prezente.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord – domeniu public - alee pietonală;
- la est – domeniu public - promenada;
- la sud – proprietate privată, cu număr cadastral 239373;
- la vest – domeniul Municipiului Constanța - spațiu comercial.

### **3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe libere***

Parcela are dimensiunile: lățime de cca. 9,0 metri și lungime de cca. 12,6 metri. Suprafața este de 113 mp. Conform cadastrului, pe teren se află corpul C1 - 74 mp;  
S construită totală = 74 mp      P.O.T. existent = 65%      C.U.T. existent = 0,65

### **3.4. *Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic***

Zona se află în centrul stațiunii Mamaia, între Cazino și Castel (fostul Palat Regal). Clădirile de pe teren fac parte din zona Piațeta Cazino, conform certificatului de urbanism. În vecinătate se află, spre sud și est, o serie de localuri de alimentație publică și spații comerciale și un hotel, iar spre nord, fostul complex de hotel și restaurant Albatros (club Crash). Arhitectura zonei este variată, parțial rustică și parțial modernă, cu caracter neunitar și greu de asociat monumentului de arhitectură în zona de protecție a căruia sunt situate, și anume Ansamblul Cazioul Mamaia.

### **3.5. *Destinația clădirilor***

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la N – spații comerciale;
- la E – spațiile comerciale Cazino;
- la V – spații comerciale;
- la S – cazare turistică, spații comerciale și de alimentație publică.

### *3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate*

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 113 de mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice. Parcela învecinată la sud este de asemenea aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Restul terenurilor vecine aparțin municipalității.

### *3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare*

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă.

### *3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane*

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la vest la est de cca. 1,5%.

Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă, nu s-a pus în evidență apa freatică.

### *3.9. Parametri seismici caracteristici zonei*

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru  $T_c = 0.7$  s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru  $a_g = 0.16$  g.

### *3.10. Analiza fondului construit existent*

Terenul care face obiectul P.U.D. este construit. Clădirile existente au structuri semidurabile, din cadre metalice și, local, zidărie, ce necesită lucrări anuale de întreținere, aflate în general în stare medie de degradare.

### *3.11. Echiparea existentă*

#### 3.11.1. Alimentarea cu apă

Imobilul este, în prezent, alimentat cu apă prin branșament la rețeaua locală. În zonă există conducta de alimentare  $\varnothing 250$ F la promenadă și  $\varnothing 150$ F la aleea pietonală. Presiunea apei în zonă este de 1,2 atm.

### 3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

În prezent, imobilul are asigurată preluarea apelor menajere de rețeaua de canalizare existentă în vecinătate. La promenadă există conductele colectoare menajere Dn 300 mm PVC KG și Dn 300 mm BZ.

### 3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe teren există branșament la rețeaua din zonă, respectiv la cablul LES 20kV situat în apropiere, la promenadă.

### 3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de obiectivele propuse, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat cu Ordinul ANRE 32/2017 cu modificările ulterioare și Ordinul ANRE 165/2018.

### 3.11.5. Telecomunicații

Rețele și echipamente de comunicații electronice există în apropiere și pot fi utilizate pentru branșament, dacă se solicită.

## **4. Reglementări**

### *4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program*

Obiectul principal al P.U.D. de față este crearea oportunității de realizare a unei clădiri în consonanță cu ansamblul Cazino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001, conform prevederilor P.U.Z. aprobat. De asemenea, urmărește realizarea unei armonizări volumetrice și de aspect arhitectural cu construcțiile situate în vecinătate de-a lungul promenadei, făcând o trecere, împreună cu construcția propusă pe terenul alăturat de la sud, de la nivelul de înălțime de S+P+4E (cca. 19 metri) al hotelul vecin din sud al acesteia, la cel de Parter (cca. 4 m) al spațiilor comerciale din nord.

Funcțiunile principale vor fi de cazare și comerț.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: locuire de vacanță, hostel, spații pentru activități cultural-educative, alimentație publică, servicii, puncte sanitare, birouri.

### *4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, menținându-se utilizările permise.

Clădirea propusă se va amplasa aproximativ pe amplasamentul celei existente,

păstrând retragerile față de aliniamentele de la promenadă și de la aleea pietonală de la sud. Spre promenadă se va lăsa între clădire și limita proprietății spațiu destinat circulației pietonale și amenajării de spații verzi. Dimensiunile terenului fiind reduse, construcția va avea un volum simplu, care va avea funcțiuni turistice de cazare de tip hostel la etaje, și un spațiu comercial, de servicii sau pentru alte activități conexe turismului la parter. În spațiul rămas liber se vor amenaja terase pentru alimentație publică, alei pietonale sau spații verzi de folosință comună, cu locuri de odihnă și agrement.

### 4.3. *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Suprafața construită nu va depăși **79 de mp**.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **452 de mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

### 4.4. *Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)*

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la aleea pietonală de promenadă din est, se recomandă ca imobilul să se amplaseze la distanță de cca. 4,0 metri;
- față de limitele proprietății de la vest și nord, clădirea se poate amplasa alipit sau retras;
- față de limita proprietății de la sud, clădirea se poate amplasa alipit, cu respectarea codului civil, cu calcanul rămas vizibil tratat arhitectural până la construirea pe parcela învecinată, în cazul în care nu se construiesc împreună.

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiilor



dispuse spre promenadă sau spre aleea pietonală învecinată;

- accesul autoutilitarelor se poate face de pe promenadă, care este ocazional carosabilă în acest scop.

Regimul de înălțime recomandat este de P+2E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 12,0 metri.

#### *4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente*

Parcelele din vecinătate dinspre nord se află în aceeași zona de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime. Spre sud, în apropiere, la distanță de cca. 12 metri, se află o parcelă cu un regim special, cu înălțime maximă permisă P+3-4, cu etajul 4 având suprafața de max. 50% din cea a etajului inferior. Această clădire - Hotel GES - fiind singulară (ca înălțime) pe această latură a promenadei din dreptul Ansamblului Cazino, este necesară o armonizare volumetrică cu construcțiile din vecinătate, un prim pas foarte important fiind construirea imobilului propus prin documentația actuală și a celui vecin de la sud.

Construcțiile imediat învecinate spre nord având un aspect decăzut - mediocru din punct de vedere al stării materialelor de construcție și de finisaj utilizate, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural discret, cu finisaje de calitate, durabile, care să se constituie în model pentru reabilitarea întregii zone.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

#### *4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale*

Acces carosabil nu este prevăzut, deoarece parcela nu are ieșire la circulațiile carosabile publice. Accesurile pietonale se pot face pe toată lungimea laturii terenului dinspre promenadă, dar și de pe laturile de sud și de vest.

### *4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei*

Relieful zonei este relativ plat, iar construcțiile necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural - mare, plajă - prin deschiderea fațadelor către acesta. Sistemizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

### *4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta*

Construcțiile se vor autoriza cu respectarea regimului zonelor protejate, conform certificatului de urbanism:

- zona de protecție a monumentului „Ansamblul Cazinoul Mamaia”, arh. Victor Stephanescu, 1935, Cod CT-II-a-B-21001, conform Ordinului MCPN nr. 2460/05.08.2010, cu componentele: pavilion central, restaurant, cod CT-II-a-B-21001.01, corpuri laterale cu cabine, cod CT-II-a-B-21001.02, pod cu bar maritim, cod CT-II-a-B-21001.03.

Imobilul studiat se află la distanță de 10 de metri spre vest față de monumentul menționat, pe frontul de vest al Promenadei Mamaia, și la peste 200 de metri distanță spre SE de fosta Vilă Regală, monument istoric cod CT-II-m-A-02896.

Construirea se condiționează de elaborarea acestui P.U.D., cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

### *4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării*

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

Executarea lucrărilor de construire se va face în afara sezonului turistic.

### 4.10. *Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului*

În vecinătate se află funcțiuni de turism, agrement, comerț și alimentație publică aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și pe domeniul public/privat al primăriei.

Funcțiunile permise cuprind mai multe echipamente publice: sănătate, culte, sport – întreținere. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate;
- culte – spații de întruniri și meditație, birouri administrative;
- sport – săli și terenuri de sport acoperite sau descoperite, piscine, centre de întreținere;
- servicii – birouri administrative;
- comerț – unități de alimentație publică ce vor deservi funcțiunile principale (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant, etc), spații comerciale pentru vânzare en-detail pentru mărfuri alimentare sau nealimentare.

### 4.11. *Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

Se vor respecta prevederile avizului de mediu și HGR 525/1996 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, conform funcțiunilor propuse pentru autorizare. Astfel, pentru funcțiuni mixte turistice și comerciale, este necesar să se asigure spațiu verde pe o suprafață de 50% din suprafața terenului, din care 25% din suprafața terenului să fie amenajat la sol.

Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de cazare ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu plante cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

### 4.12. *Profiluri transversale caracteristice*

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se asigură de pe promenadă, pe minimum 3,5 metri lățime și 4,5 metri înălțime.

### 4.13. *Lucrări necesare de sistematizare verticală*

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

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

### 4.14. *Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)*

Se mențin reglementările P.U.Z. aprobat, cu următoarele recomandări:

- față de aliniamentul la promenadă, se recomandă ca imobilele principale să se amplaseze la distanță de cca 4,0 metri;
- regimul de înălțime = P+2E, înălțimea maximă la cornișă = 12,0 metri.
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 70% C.U.T. maxim = 4,0

### 4.15. *Asigurarea utilităților*

Utilitățile vor fi asigurate, prin branșamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

### 4.16. *Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat*

Suprafața terenului menținută = 113 mp din care:

Suprafața construită maximă = 79 mp

Suprafața de spațiu verde = 28 mp (25% din teren)

Suprafață pentru circulații = 6 mp

### 5. Concluzii

#### 5.1. *Consecințele realizării obiectivelor propuse*

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

#### 5.2. *Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.*

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, în urma obținerii avizului Ministerului Culturii, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și normele specifice funcțiunilor propuse.

Branșamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

#### 5.3. *Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției*

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării unei compoziții volumetrice și unui aspect unitar, care va atenua imaginea negativă și va îmbunătăți confortul vizual de pe promenadă.

Amplasarea în vecinătatea plajei, a Promenadei Mamaia și a zonei comerciale Cazino Mamaia favorizează dezvoltarea activităților de comerț și turism.

### 6. Anexe

#### 6.1. *Tema - program*

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza o construcție cu volum simplu, având ca funcțiuni asociate comerțul, turismul, serviciile, activitățile administrative;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se va respecta recomandarea pentru distanța minimă față de aliniamentul spre promenadă;
- se va asigura o suprafață de spațiu verde la sol corespunzătoare funcțiunii propuse;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

## **P.U.D. STRUCTURĂ TURISTICĂ ȘI DE COMERȚ**

---

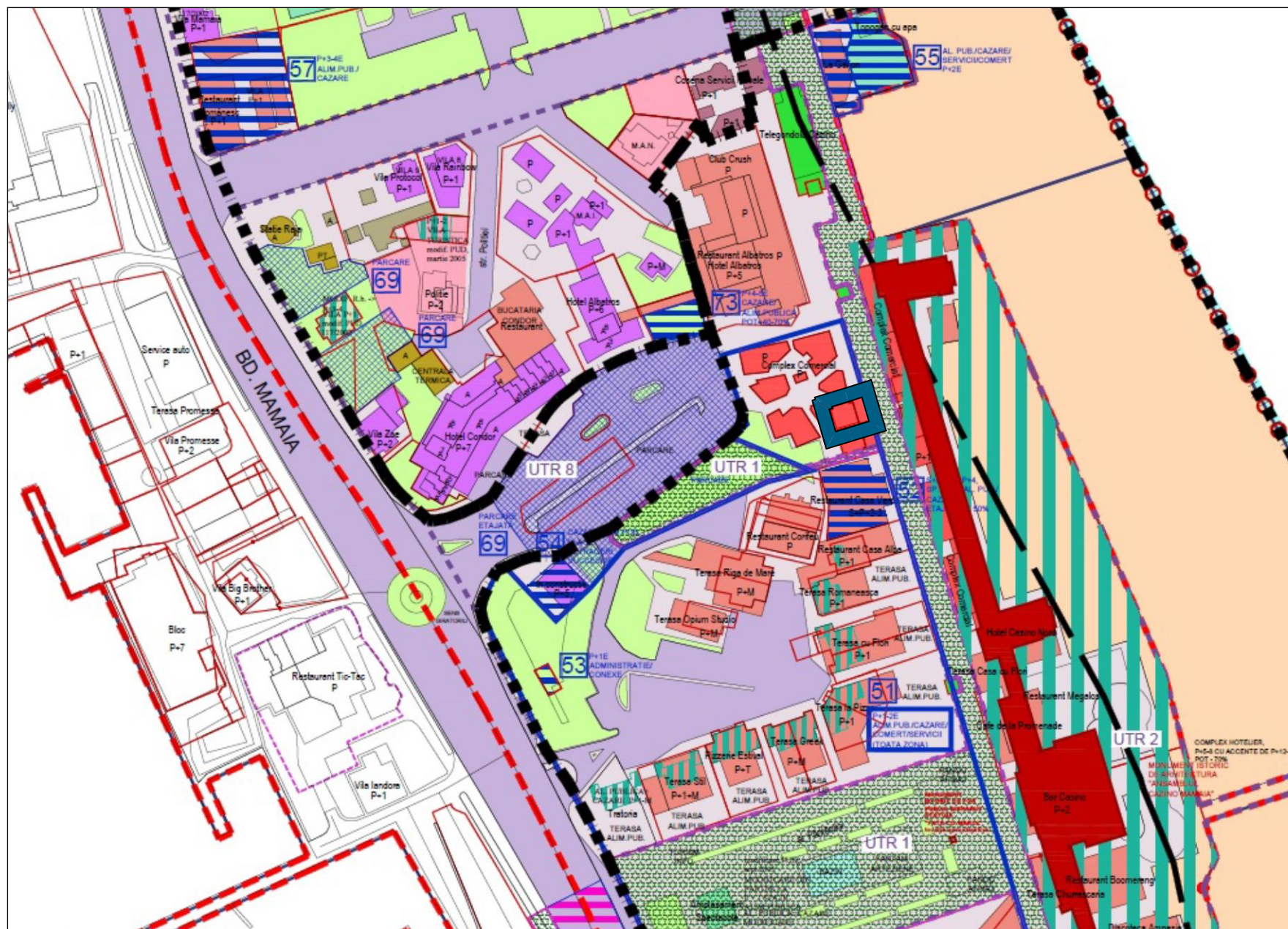
6.2. *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*

Nu este cazul, datorită detaliilor din partea desenată a P.U.D..

6.3. *Regulament de urbanism actualizat pentru parcelă*

Se anexează regulamentul de urbanism pentru parcelă, în care sunt preluate prescripțiile P.U.Z. aprobat în vigoare și se completează cu modificările aduse prin prezentul P.U.D., în scopul simplificării urmării respectării acestora de factorii interesați.

elaborat, arh. Ignis Duvagi



### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA (HOTELURI, HOTELURI-APARTAMENT, MOTELURI, VILE TURISTICE, PENSIUNI TURISTICE SAU ALTE STRUCTURI DE CAZARE TURISTICA)
- STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE ALIMENTATIE PUBLICA (UNITATI DE ALIMENTATIE DIN INCINTA STRUCTURILOR DE PRIMIRE CU FUNCTIUNI DE CAZARE, UNITATI DE ALIMENTATIE PUBLICA INDIFFERENT DE AMPLASAMENT (RESTAURANTE, BARURI, UNITATI TIP FAST-FOOD, COFETARII, PATISERII ETC.))
- FUNCTIUNI COMERCIALE (COMERT ALIMENTAR SI NEALIMENTAR)
- FUNCTIUNI LEGATE DE CULTURA (TEATRUL DE VARA)
- FUNCTIUNI SI DOTARI SPECIFICE TELEGONDOLA
- DOTARI SPECIFICE AGREMENTULUI TURISTIC: CENTRU DE DISTRACTII, PARC ACVATIC, TERENURI DE SPORT, CLUBURI SPORTIVE ETC)
- SERVICII SI DOTARI DE INTERES GENERAL
- ZONE CU DESTINATIE SPECIALA, IMOBILE AFLATE IN ADMINISTRAREA I.P.J.CONSTANTA
- CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
- PLAJA
- FUNCTIUNI MIXTE: SPATII VERZI, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARI, MOBILIER URBAN, PANOURI PUBLICITARE, CORTURI PROVIZORII PENTRU DIVERSE EVENIMENTE, CONSTRUCTII SI INSTALATII DEMONTABILE CU OCAZIA UNOR EVENIMENTE, LOCURI DE JOACA, LACASE DE CULT
- TERENURI LIBERE NECONSTRUITE CU REGLEMENTARI APROBATE ANTERIOR CARE SE MENTIN

### LEGENDA

#### LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA PUZ - ZONA STUDIATA - ZONA A S=74,25HA
- LIMITA A.B.A.D.L.
- LINIA TARMULUI
- REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA UNOR CLADIRI PRELUATE DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOAR APROBATE (HCLM NR.285/18.05.2007)
- REGLEMENTARI PRIVIND AMENAJAREA UNOR PARCAJE PRELUATE DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ANTERIOAR APROBATE (HCLM NR.285/18.05.2007)
- LIMITE DE TERENURI TERENURI CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUN. CONSTANTA
- LIMITE DE PROPRIETATE - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE

#### REGLEMENTARI

- UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA
- PROPUNERI PRIVIND AMPLASAREA/EXTINDERE/SUPRAETAJAREA UNOR CLADIRI CU URMATOARELE FUNCTIUNI, DETALIATE CONFORM REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ:
  - FUNCTIUNI DE TURISM
  - APARTAMENTE DE VACANTA, LOCUINTE PERMANENTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
  - FUNCTIUNI PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA
  - FUNCTIUNI DE COMFORT
  - FUNCTIUNI SPORTIVE
  - FUNCTIUNI DE LOISIR
  - FUNCTIUNI DE AGREMENT
  - FUNCTIUNI DE CULTURA
  - SERVICII
  - FUNCTIUNI DE SANATATE
  - FUNCTIUNI AFERENTE ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE
  - DOTARI SI AMENAJARI SPECIFICE FUNCTIUNII DE BAZA
- PROPUNERI PRIVIND AMENAJAREA DE PARCAJE LA SOL SAU MULTIETAJATE SI REORGANIZARE CIRCULATII CAROSABILE
- ZONE PROPUSE PENTRU AMPLASARE PASARELE PIETONALE PESTE B-DUL MAMAIA
- ZONA PENTRU IMPLEMENTARE:
  - PROIECT "PROMENADA MAMAIA" - REABILITARE SI REAMENAJARE PIATETA PERLA, REABILITARE SI REAMENAJARE PROMENADA PERLA - CAZINO MAMAIA, REABILITARE SI REAMENAJARE PIATETA SI PROMENADA CAZINO MAMAIA, REABILITARE SI REAMENAJARE PROMENADA CAZINO CLUB CASTEL - HOTEL VEGA
  - PROIECT PARCARE ALBATROS P.7E.T.
  - PROIECT AMPLASARE PASARELE PIETONALE: YAHT, NAVOD SI PESCARUSI, VAL RETRO

#### CIRCULATII

- CIRCULATII PIETONALE (ALEI, PLATFORME SI AMENAJARI, INCLUSIV PLATFORME AMENAJATE CA TERASE PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA)
- CIRCULATII CAROSABILE (INCLUSIV PARCAJE LA SOL)

#### MONUMENTE ISTORICE

- SIT ARHEOLOGIC SUBACVATIC (platforma continentală a litoralului românesc al Marii Negre, cod CT-I-e-A-02561)
- MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURA ANSAMBLUL CAZINO MAMAIA, cod CT-a-B-21001 CLUB CASTEL, FOSTA VILA REGALĂ, cod CT-II-m-A-02896-lmi 2004-2010
- MONUMENTE ISTORICE DE FOR PUBLIC
- ZONA DE PROTECTIE SITURI ARHEOLOGICE (100M)
- ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURA
- ZONA DE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE DE FOR PUBLIC PROPUNERE

#### RESTRICTII

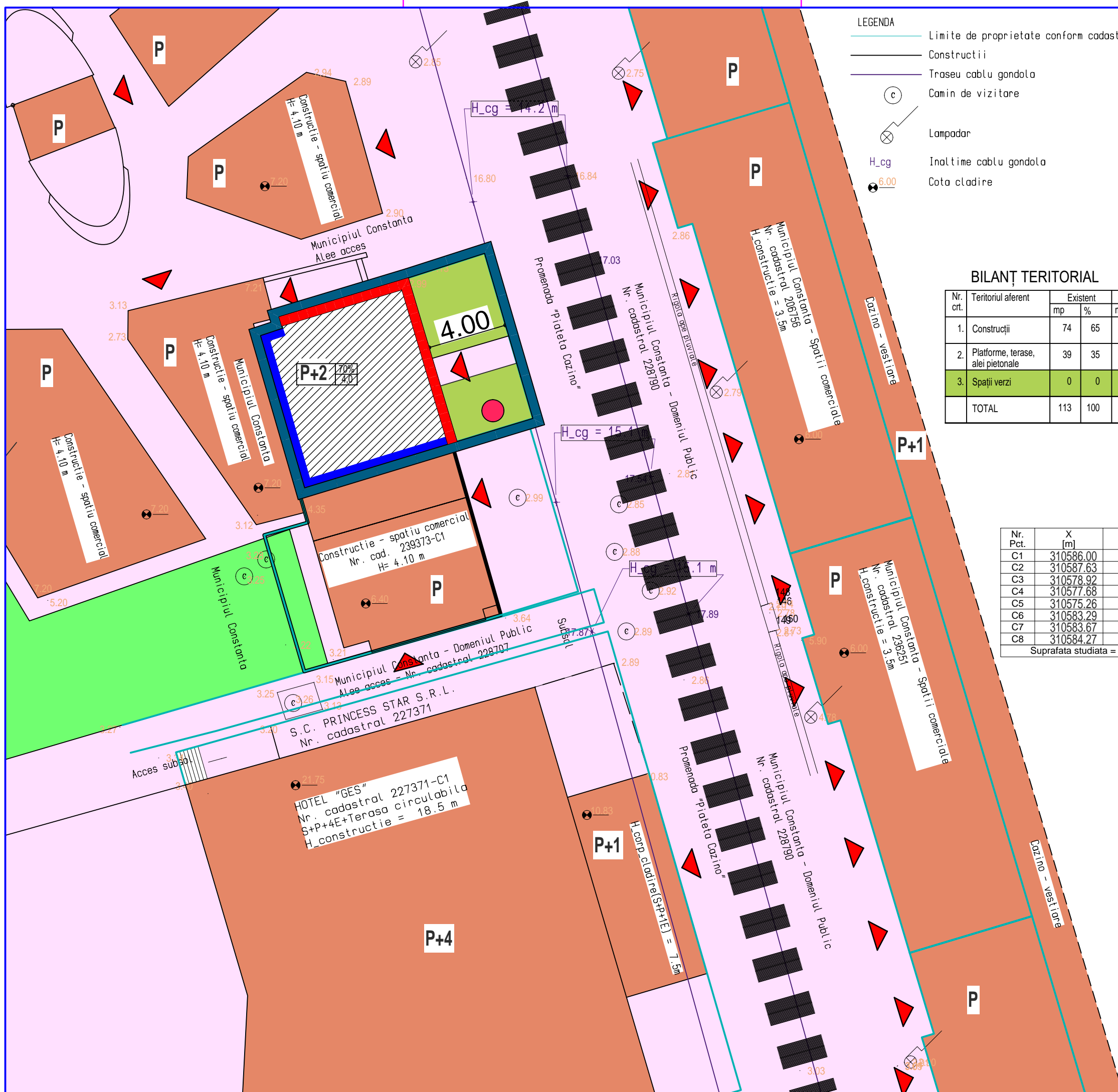
- ZONA MAPN RESTRICTIIONATA LA H MAXIM=39M DE LA NIVELUL MARI

Notă: Datele sunt preluate din planșa de reglementări aferentă PUD Mamaia, aprobat prin HCLM Constanța, cu nr. 121/2013.

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIATE	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="font-size: 8px;">secretariat@allarhitectura.ro Unirii 19A 900532 C-1A</div> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: right;"> <b>arh. IGNIS DUVAGI</b> </div> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: right;"> <b>arh. NARCIS GELAL</b> </div> </div>	
FAZA Phase	TITLUL PLANSEI Plan description:
<b>P.U.D.</b>	<b>ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ÎNCADRARE ÎN PUZ MAMAIA APROBAT CU HCL 121/2013</b>
SCARA Scale	1/1000
PROIECT Project	<b>STRUCTURĂ TURISTICĂ ȘI DE COMERT</b>
NR. PR. Project no.	2021
BENEFICIAR Purchaser	<b>MAGIC STIL S.R.L.</b>
DATA Date	30-IX 2021
AMPLASAMENT Site	<b>CONSTANȚA, MAMAIA ZONA CAZINO</b>
NR. PL. Plan no.	P0



- LEGENDA**
- Limite de proprietate conform cadastru
  - Constructii
  - Traseu cablu gondola
  - Camin de vizitare
  - Lampadar
  - Inaltime cablu gondola
  - Cota cladire

**BILANȚ TERITORIAL**

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	74	65	79	70
2.	Platforme, terase, alei pietonale	39	35	6	5
3.	Spații verzi	0	0	28	25
TOTAL		113	100	113	100

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
C1	310586.00	789666.17
C2	310587.63	789671.13
C3	310578.92	789673.68
C4	310577.68	789669.61
C5	310575.26	789661.64
C6	310583.29	789659.31
C7	310583.67	789660.47
C8	310584.27	789660.29

Suprafata studiata = 113 mp

**SPAȚII VERZI**

SUPRAFAȚĂ NECESARĂ CF.H.C.J. = 56,5 mp (50% DIN St)

SUPRAFAȚĂ NECESARĂ CF.R.G.U. = 6,75 MP (5% DIN St) PENTRU COMERȚ

28,25 mp (25% DIN St) PENTRU TURISM

SUPRAFAȚĂ ASIGURATĂ LA SOL = 28 mp (25% DIN St)

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE/LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIEI PROPUSE - ZONĂ EDIFICABILĂ
  - CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE
  - CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIEI PROPUSE
  - RETRAGERE RECOMANDATĂ DE LA ALINIAMENT/LIMITA EDIFICABILULUI
  - LIMITA EDIFICABILULUI SPRE VECIN
  - ACCESURI PIETONALE PRINCIPALE ÎN CONSTRUCȚII
  - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ÎNVECINATE
  - ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN
  - PLANTAȚII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE LA SOL
  - PLANTAȚII, SPAȚII VERZI AMENAJATE EXISTENTE
  - CIRCULAȚII PIETONALE
  - TRASEE PIETONALE MAJORE
  - COTE DE NIVEL
  - REGIM DE ÎNĂLȚIME recomandat
  - P.O.T. max. C.U.T. max

**NOTĂ:** TOATĂ ZONA REPREZENTATĂ FACE PARTE DIN ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ A MONUMENTULUI „ANSAMBLUL CAZINOUL MAMAIA”

**all arhitectura**  
113/906/2002 cod unic 14536786 SRL

secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 600532 C-ja

SEF PROIECT Master Designer	<b>arh. IGNIS DUVAGI</b>	
PROIECTAT Designer	<b>arh. NARCIS GELAL</b>	
FAZA Phase	<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	TITLUL PLANSEI Plan description:
<b>P.U.D.</b>		SCARA Scale
PROIECT Project	<b>STRUCTURĂ TURISTICĂ ȘI DE COMERȚ</b>	NR. PR. Project no.
BENEFICIAR Purchaser	<b>MAGIC STIL S.R.L.</b>	DATA Date
AMPLASAMENT Site	<b>CONSTANȚA, MAMAIA ZONA CAZINO</b>	NR. PL. Plan no.

1/200

/ 2021

30-IX 2021

P2