

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DATA ANUNȚULUI: 19.04.2022**

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

Adresa imobilului - Mamaia, zóna Cazino

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

Inițiator: Crescendo LCL s.r.l.

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

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor disponibile pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, prin e-mail [primarie@primarie-constanta.ro](mailto:primarie@primarie-constanta.ro) sau prin poștă, la adresa bd.Tomis 51, etaj 1, cam.121, Serviciul Planificare Urbană și Mediu sau depuse la registratura P.M.C., la Centrul de Informare Cetățeni aflat în incinta City Park Mall, bd. Al. Lăpușneanu 116, în perioada 19.04 - 4.05.2022.

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

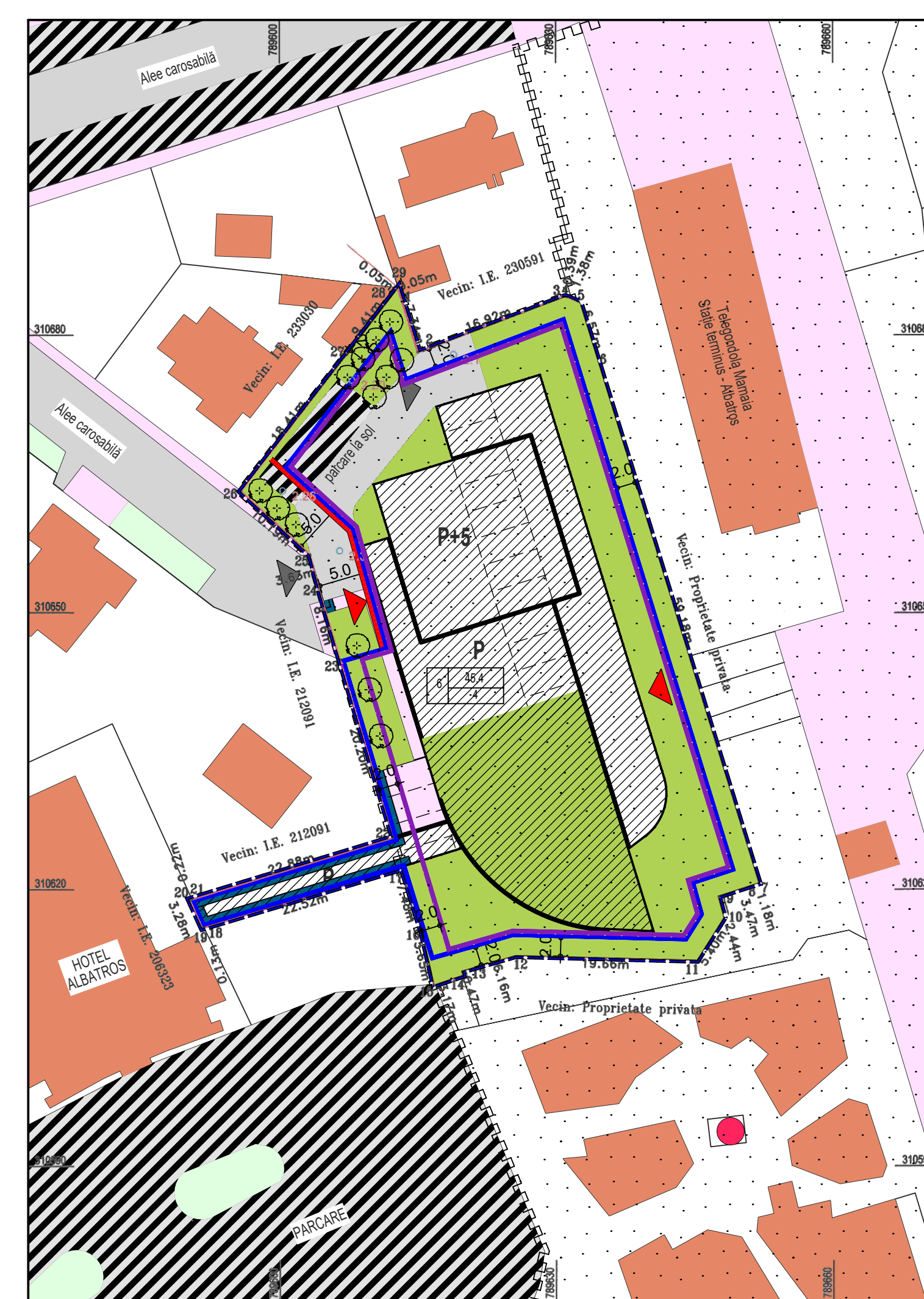
Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat prin poștă sau e-mail de către Primăria Municipiului Constanța.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simina Stăiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, bd. Tomis 51, cam. 121, 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: 19.04-4.05.2022  
Comunicarea rezultatelor: 5.05-14.05.2022.

[Symbol]	LIMITA ZONEI STUDIATE/IMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE MENȚINUTE
[Symbol]	CONȚUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE
[Symbol]	CONȚUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIILOR PROPUSE
[Symbol]	DOMINIU PROTEJAT CU VALOARE ISTORICĂ
[Symbol]	RETRAGERE PROPUSĂ DE LA ALINIAMENT - CU EXCEPȚIA CONSTRUCȚIILOR ANEXE CU ÎNĂLȚIME ÎNĂLȚIME DE 2,5 METRI
[Symbol]	LIMITA EDIFICABILULUI SUB ÎNĂLȚIME DE 5 METRI - FAȘA DE COTA PROMENADEI
[Symbol]	LIMITA EDIFICABILULUI DE LA ÎNĂLȚIME DE 2,5 METRI
[Symbol]	LIMITA EDIFICABILULUI DE LA ÎNĂLȚIME DE 5 METRI
[Symbol]	ACCESURI PIETONALE PRINCIPALE ÎN CONSTRUCȚII
[Symbol]	ACCESURI AUTO ÎN PARCAJE, GARAJE
[Symbol]	P+2
[Symbol]	ÎNĂLȚIME CONSTRUCȚIILOR
[Symbol]	ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN
[Symbol]	PLANTATI ALINIAMENT - SPAȚII VERDE AVENIAJATE PROPUSE LA SOL
[Symbol]	SPAȚII VERDE AVENIAJATE PROPUSE PE TERASA HOTELOR
[Symbol]	SPAȚII VERDE AVENIAJATE PROPUSE PE TERASA HOTELOR
[Symbol]	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
[Symbol]	TRASEE PIETONALE VALOARE
[Symbol]	PARCAJE
[Symbol]	CIRCULAȚIE CAROSABILE
[Symbol]	COTE DE NIVEL
[Symbol]	REGIM DE ÎNĂLȚIME
[Symbol]	P.O.T.
[Symbol]	C.I.T.







## **MEMORIU**

### **1. Introducere**

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

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu structură de primire turistică și alimentație publică**
- amplasament: **Constanța, Mamaia, zona Restaurant Albatros**
- inițiator (beneficiar): **S.C. Crescendo LCL S.R.L.**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **august 2020**

#### *1.2. Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării este stabilirea modului de a amplasa pe terenul aflat în Constanța, stațiunea Mamaia, pe amplasamentul fostului restaurant Albatros, aparținând S.C. Crescendo LCL S.R.L., a unor imobile cu funcțiuni principale de turism și alimentație publică, servicii, locuințe, sport și întreținere, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime (S/D)+P+5E, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale imobilelor propuse, în relație cu construcțiile învecinate și accesibilitatea la stradă.

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 condiționarile 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 226904, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este curți, construcții. Este construit cu 4 corpuri de clădire - construcții administrative și social-culturale și construcții anexe. **Suprafața terenului este de 2587 mp.**

Conform certificatului de urbanism 4503 din 03.12.2019, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauza, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este de corespunzătoare Zonei A, UTR 1 – structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică.

Se admit:

- funcțiuni de turism: hotel, hotel apartament, vilă turistică, pensiune turistică, structuri de primire turistică cu facilități pentru tratament balnear, bungalouri, camping, săli de conferințe, cluburi, centre culturale, apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni pentru alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, discotecă, aferente sau nu unităților de cazare;
- funcțiuni de comerț: comerț alimentar, nealimentar, centru comercial de factură urbană, comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier;
- funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber, patinoar artificial, teren de minigolf, sală de antrenament pentru diverse sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, bazin acoperit și descoperit, servicii de întreținere corporală, spații anexe, servicii și dotări de deservire a funcțiunilor de bază;
- funcțiuni de loisir: instalații de agrement și sport, loc de joacă pentru copii, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber, piscine acoperite/descoperite;
- funcțiuni de agrement: cazinou, club, club nautic, sală polivalentă, bowling, instalații și dotări specifice agrementului turistic;
- funcțiuni de cultură: centru expozițional, expoziție, târg, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, multiplex, teatru;

## **P.U.D. STRUCTURĂ DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**

- servicii: financiar-bancare, sediu de birouri/firmă, spații pentru birouri aferente funcțiilor de bază, agenții de turism, puncte de informare;
- funcțiuni de sănătate: dispensar, stații de salvare, farmacii;
- culte: biserică,
- echipamente tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente, unități cu destinație specială, grupuri sanitare publice;

Aceste funcțiuni permise nu sunt exclusive, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise enunțate mai sus.

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 pre colectare 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.

P.O.T. aprobat max. = 40-70% - se menține P.O.T. existent (45,4%)

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

Rh aprobat = maxim P+5E. Este permisă realizarea de subsoluri, demisoluri. Este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate după aprobarea P.U.Z. aprobat.

### **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**

Accesurile carosabil și auto se fac din aleea carosabilă înfundată de la vest, la capătul căreia parcela este aliniată. Deschiderea la circulația publică a terenului este de 22 de metri. Strada are o lățime de 7.0 metri, cu trotuar pe o parte și spațiu verde pe cealaltă.

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

În prezent, terenul este construit și amenajat, având patru corpuri de clădire cu suprafață totală de 908 mp la sol, precum și diverse platforme carosabile și pietonale, trotuare și terase amenajate, acoperite și descoperite, dintre care cele acoperite însumează o suprafață de 267 mp. Spațiile verzi prezente sunt în suprafață de 168 mp.

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

- la nord și nord-vest – proprietăți private, cu numerele cadastrale 233030 și 230591;
- la est – proprietate privată;
- la sud – proprietate privată;
- la vest – proprietăți private, alee carosabilă.

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

Parcela are dimensiunile: lățime de cca. 36 de metri și lungime de cca. 67 de metri. Suprafața este de 2587 mp. Conform cadastrului, construcțiile de pe teren sunt următoarele:

- Restaurant Albatros - 825 mp
- Teras acoperite - 267 mp
- Teras descoperite - 693 mp
- Terasă - ring de dans - 235 mp
- Corp de legătură - 76 mp

- Anexe - 7 mp

S construită totală = 1175 mp

P.O.T. existent = 45,4%

### **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 fostul ansamblu de hotel și restaurant „Albatros”, legate cu un portic, cu terasa restaurantului deschisă spre promenadă și spre plajă. În vecinătate se află, spre sud, o serie de localuri de alimentație publică și spații comerciale, iar spre nord, un mic cartier de vile private, una din ele constituind sediul Poliției Stațiunii. Vilele nu se constituie într-un ansamblu unitar ca stil, amplasare pe teren, regim de înălțime, materiale de finisaj și culori, dar sunt îngrijite și înconjurate de vegetație. Asemenea, nici restaurantele cu terase și magazinele dinspre sud au arhitectură variată, parțial rustică și parțial modernă, cu caracter căruia îi lipsește unitatea.

### **3.5. Destinația clădirilor**

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la N și V – vile turistice;
- la E – telegondola Mamaia - stație terminus și spațiile comerciale Cazino;
- la V – vile turistice și Hotelul Albatros;
- la S – spații comerciale.

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

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 2587 mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Parcelele învecinate sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

### **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 definitive, din cadre de beton armat sau zidărie portantă, aflate în general în stare medie, cu zone nefolosite care au suferit un nivel mediu de degradare.

### **3.11.     *Echiparea existentă***

#### **3.11.1. Alimentarea cu apă**

Conform avizului R.A.J.A. 1734/130171 din 24.12.2019, pe amplasament nu există conducte de apă. Imobilul este, în prezent, alimentat cu apă printr-un branșament  $\varnothing 2'$  OL din conducta de distribuție a apei Dn 65 mm F existentă pe aleea carosabilă. Presiunea apei în zonă este de 1,2 atm.

#### **3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale**

Conform avizului R.A.J.A. 1734/130171 din 24.12.2019, pe amplasament nu există conducte de canalizare. În prezent, imobilul are asigurată preluarea apelor menajere de rețeaua de canalizare existentă în vecinătate.

#### **3.11.3. Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului e-distribuție Dobrogea nr. 291765430 din 23.12.2019, amplasamentul propus nu afectează instalațiile societății. Pe teren există branșament la rețeaua din zonă, respectiv la cablul LES 20kV situat în apropiere.

#### **3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului Distrigaz Sud nr. 314630049 din 11.12.2019, lucrările propuse pot afecta structura sistemului de distribuție a gazelor naturale, alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, răsuflători, casete GN și cămine vană, precum și din

elemente supra-/sub-terane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel. 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**

Conform avizelor Telekom Romania Communications s.a. 2855 din 09.12.2019 și RDS&RCS s.a. nr. 12342 din 10.12.2019, pe parcelă nu sunt amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările propuse, dar ele există în apropiere.

## **4. Reglementări**

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

Obiectul principal al P.U.D. de față este crearea oportunității de realizare a unor clădiri în consonanță cu ansamblul Cazino-Mamaia, monument istoric cu codul CT-II-a-B-21001, conform prevederilor P.U.Z. aprobat.

Funcțiunea propusă se va stabili pe baza unei documentații de obținere a autorizației de construire, cu condiția încadrării în utilizările admise aprobate și asigurării respectării normelor specifice.

Funcțiunea principală va fi de structură de primire turistică, cu cazare și alimentație publică.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: locuire de vacanță, spații pentru activități cultural-educative, spații comerciale, servicii, puncte sanitare, birouri, depozitări, parcaje, spații tehnice.

### **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.

Clădirile se vor amplasa central, lăsând între acestea și limita proprietății spații destinate circulației pietonale sau carosabile, parcuri și spații verzi. Ansamblul va avea regim de înălțime variat, cu un corp de clădire mai înalt, D+P+5E, situat în zona centrală a terenului, care va avea funcțiuni turistice de cazare sau locuire de vacanță, și un corp cu înălțime redusă, D+P, cu funcțiuni secundare ale structurilor de primire turistică și cu



alimentație publică (restaurant cu anexe, garaj). În spațiul rămas liber se vor amenaja terase pentru alimentație publică și spații verzi de folosință comună, cu locuri de odihnă și agrement, alei pietonale, ocazional carosabile pentru intervenții în caz de urgență, parcare și amenajări peisagere.

### *4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată*

Suprafața construită nu va depăși **1175 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 va depăși **10348 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 carosabilă, imobilele principale se vor amplasa la distanță de minimum 5,0 metri; construcțiile anexe, cu înălțime de până la 2,5 metri, se pot construi la aliniament;
- față de limitele proprietății de la nord, est și sud, clădirile se pot amplasa alipit până la înălțimea de max. 2,5 metri, iar structurile de acoperire și/sau închidere cu caracter sezonier se vor putea amplasa până pe limita proprietății, cu respectarea Codului civil. Cele cu înălțime mai mare de 2,5 metri se vor retrage cu minim 2 metri, conform Codului civil;
- față de limita proprietății de la vest, clădirile se pot amplasa alipit până la înălțimea de max. 5 metri, iar structurile de acoperire și/sau închidere cu caracter sezonier se vor putea amplasa până pe limita proprietății, cu respectarea Codului civil. Cele cu înălțime mai

## **P.U.D. STRUCTURĂ DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**

mare de 5 metri se vor retrage cu minim 2 metri;

- față de limitele fâșiei de teren care face legătura cu proprietatea pe care este situat Hotelul Albatros, clădirea se poate amplasa alipit, cu condiția de a nu depăși înălțimea de 5 metri.

Retragerile construcției principale față de limitele proprietății s-au stabilit corelat cu regimul de înălțime, astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit care se pot construi în vecinătate.

Accesuri:

- se va amenaja un acces carosabil din aleea carosabilă;  
- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiilor dispuse spre promenadă, spre aleile pietonale învecinate sau spre stradă.

Construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi. Acestea pot fi firide, pergole, centrale tehnice, garaje, etc.

Aleile carosabile prevăzute în incintă vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul autoutilitarelor.

Regimul de înălțime stabilit este de (S/D+)P+5E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 25,0 metri.

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

Parcelele din vecinătate dinspre vest 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.

Construcțiile imediat învecinate având un aspect decăzut - mediocru din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural contemporan, finisaje de calitate și exprimarea funcțiilor interioare în aspectul exterior.

Anexele 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 compacte de spații verzi plantate cu arbori și 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***

Accesurile carosabile vor avea lățimea de maximum 6,0 metri – câte o bandă pe sens, iar cele pietonale de minimum 1,20 metri lățime.

### **4.7. *Principii și modalități de intergrare 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, lac - prin deschiderea tuturor fațadelor către acesta. Sistematizarea 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 25 de metri NV față de monumentul menționat, pe frontul de vest al Promenadei Mamaia, și la cca. 100 de metri distanță spre SE de fosta Vilă Regală, monument istoric cod CT-II-m-A-02896. Mai este învecinat zonei de vile interbelice construite la sud de acest din urmă monument.

Conform avizului Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, pentru fazele PAC și PAD se va solicita avizul instituției. Pentru faza PAC, se vor prezenta cel puțin două variante de fațade, în contextul construit existent. De asemenea, se va analiza clădirea propusă în raport cu clădirile cu valoare învecinate: Cazino Mamai, Hotel Albatros și Hotel Condor, aflate în relație de covizibilitate și care urmăresc în plan un aliniament curb. Se va respecta dominantă orizontală specifică zonei.

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 platforme 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. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

Pe parcelă se va asigura suprafața de spații verzi minimă prevăzută de H.C.J. 152/2013.

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.

#### *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.

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 (ex. pentru mărfuri alimentare sau produse de întreținere sau pentru sportivi).

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

Se vor respecta prevederile H.C.J. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Pentru structuri de primire turistică și pentru construcții comerciale, inclusiv de alimentație publică, necesarul de spații verzi este de 50% din suprafața terenului. În cazul de față, suprafața minimă de spații verzi este de **1294 mp**, din care 776 mp sunt la sol și

peste demisol (30% din suprafața terenului), iar 518 mp sunt pe terasa de peste parter (20% din suprafața terenului).

În cazul în care se menține construcția existentă sau se intervine asupra ei pentru modernizare sau supraetajare, având în vedere că nu se poate asigura suficient spațiu verde la nivelul solului, suprafața de spațiu verde necesară se va asigura pe terase și fațade.

Numărul de arbori va fi de minimum unul la 100,0 mp de spațiu verde, respectiv minim 13 bucăți. Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit 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 vegetație 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), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, 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. Circulațiile carosabile vor asigura o lățime minimă de 3,5 metri. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se va asigura 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, având perspective pe



## **P.U.D. STRUCTURĂ DE PRIMIRE TURISTICĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ**

ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

- asigurarea un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

### **4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor**

Limita edificabilului construcțiilor principale de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și respectă următoarele condiții:

Înălțime	Retragere față de limita proprietății	Observații
Maximum 2,5m	0	Garaje, pergole, copertine, spații tehnice, filigorii, terase acoperite sau amenajări exterioare
Între 2,51 și 6,0m	2,0m față de IE 230591 2,0m față de limitele sudice 3,0m față de IE 233030 3,0m față de IE 212091 3,0m față de limita estică	Parter înalt, P+1 sau D+P cu funcțiuni de întâmpinare, comerciale, alimentație publică, servicii turistice sau parcări (garaje)
Între 6,01 și 25,0m	5,0m față de limita estică 5,0m față de IE 230591 8,0m față de IE 212091 25,0m față de limita sudică cea mai apropiată	Funcțiunile principale permise

Excepție se face la limitele fâșiei de teren care face legătura cu proprietatea pe care este situat Hotelul Albatros, clădirea se poate amplasa alipit, cu condiția de a nu depăși înălțimea de 4 metri.

Regimul de înălțime = D+P+5E / P+6, înălțimea maximă la cornișă = 25,0 metri.

P.O.T. maxim = 45,4%.

C.U.T. maxim = 4,0

Este permis subsolul, iar demisolul este permis în condițiile în care nu este perceput ca atare dinspre promenadă. În acest sens, se va sistematiza terenul terasat, cu rampe, trepte și jardiniere, până la cota parterului, amintind amenajarea inițială a restaurantului Albatros).

### **4.15. Asigurarea utilităților**

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente 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 = 2587 mp

Suprafața construită maximă = 1175 mp

Suprafața desfășurată maximă = 10348 mp

Suprafața de spațiu verde = 776 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, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și, în cazul construirii de locuințe de vacanță, pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013 și Legea locuinței 114/1996, actualizată în 2017, și NP057/2002 Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe, precum și a normelor 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 unui fundal mai potrivit, care va atenua imaginea negativă și va îmbunătăți silueta stațiunii privite dinspre mare, alterată de prezența stației terminus a telegondolei, situată pe promenadă, chiar în față.

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

## **6. Anexe**

### *6.1. Tema - program*

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza un ansamblu unitar de clădiri cu funcțiuni principale destinate turismului și alimentației publice, având ca funcțiuni asociate comerțul, locuirea de vacanță, serviciile, activitățile administrative;
- pe teren se vor amplasa un număr de locuri de parcare corespunzător specificațiilor din Regulamentul pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu completările ulterioare;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se vor respecta distanțele minime față de limitele parcelei prevăzute;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

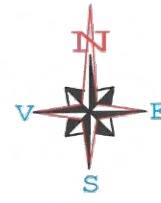
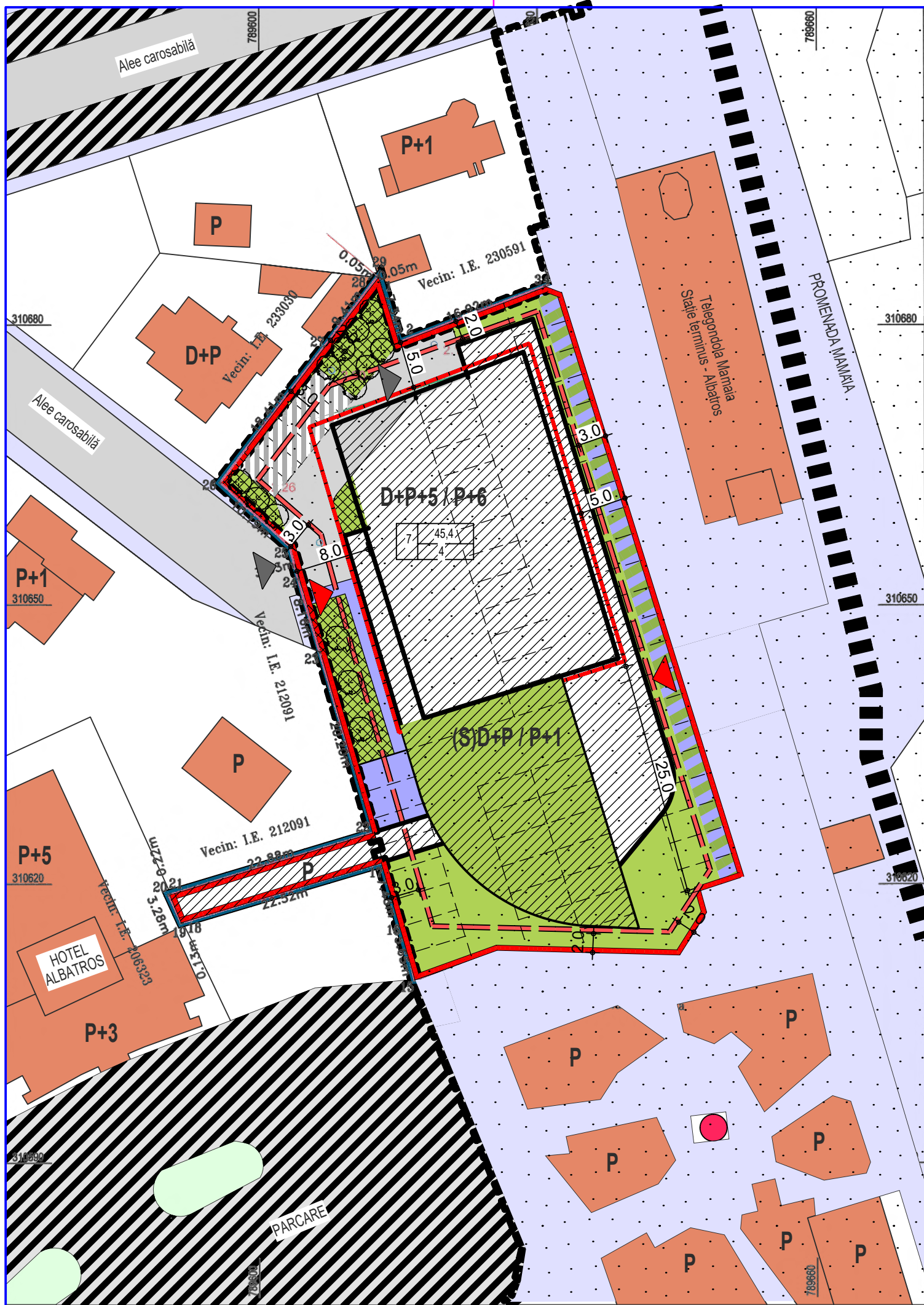
### *6.2. Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*

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 urmăririi respectării acestora de factorii interesați.

elaborat, arh. Ignis Duvagi



**PLAN DE SITUAȚIE**  
 întocmit în vederea elaborării planului urbanistic de detaliu  
 Scara 1:500  
 Mamaia, Zona Restaurant Albatros, nr. teren s...  
 U.A.T. CONSTANTA  
 I.E. 226904  
 Suprafața=2587mp  
 Sistem de proiectie : STEREOGRA...  
 Sistem de referința altimetric : MAREA...

**BILANȚ TERITORIAL**

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	1175	45,4	1175	45,4
2.	Platforme, terase, alei pietonale	928	35,9	385	14,9
3.	Alei, parcuri, platforme carosabile	316	12,2	251	9,7
4.	Spații verzi	168	6,5	776	30,0
TOTAL		2587	100	2587	100

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
construcții, Jud. Constanta

**LEGENDA**

	LIMITA ZONEI STUDIATE/LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIEI PROPUSE/ TEREN REGLEMENTAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎNVECINATE
	ZONĂ PROTEJATĂ CU VALOARE ISTORICĂ
	RETRAGERE MINIMĂ A CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE PROPRIETĂȚII PENTRU CONSTRUCȚII CU Hmax = 2,5m
	RETRAGERE MINIMĂ A CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE PROPRIETĂȚII PENTRU CONSTRUCȚII CU H ÎNȚRE 2,51 ȘI 6,0m
	RETRAGERE MINIMĂ A CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE PROPRIETĂȚII PENTRU CONSTRUCȚII CU Hmin = 6,01
	ACCESURI PIETONALE PRINCIPALE ÎN CONSTRUCȚII
	ACCESURI AUTO ÎN PARCAJE, GARAJE
	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR
	ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN
	CIRCULAȚII PIETONALE
	TRASEE PIETONALE MAJORE
	PARCAJE
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	COTE DE NIVEL

**VARIANTĂ DE SOLUȚIE POSIBILĂ CU RESPECTAREA REGLEMENTĂRIILOR PROPUSE**

**LEGENDA:**

	CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCȚIEI PROPUSE CU Rh min = PARTER
	PLANTAȚII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE LA SOL
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE PE TERASĂ PESTE DEMISOL
	SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE PE TERASĂ PESTE PARTER
	AMENAJARE CU SPAȚIU VERDE ȘI PIETONAL, LA NIVELUL PROMENADEI SAU TERASAT
	CIRCULAȚII PIETONALE
	PARCAJE
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	REGIM DE ÎNĂLȚIME
	P.O.T.
	C.U.T.

**SPAȚII VERZI**

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ NECESARĂ = 1294 mp (50% DIN SUPRAFAȚA TERENULUI)  
 SUPRAFAȚĂ ASIGURATĂ LA SOL ȘI PESTE DEMISOL = 776 mp (30% DIN SUPRAFAȚA TERENULUI)  
 SUPRAFAȚĂ ASIGURATĂ PE TERASA DE PESTE PARTER = 518 mp (20% DIN SUPRAFAȚA TERENULUI)

Intocmit,  
 SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL  
 Ing. VALCULESCU ADRIAN,  
 Data: 22.06.2020



**al arhitectura**  
 J13/906/2002 cod unic 14536786 S.R.L.  
 tel./fax. 0241 698 008 secretariat@al.arhitectura.ro  
 Unirii 19A 900532 C-tal

SEF PROIECT Master Designer	<b>arh. IGNIS DUVAGI</b>	TITLUL PLANSEI Plan description:
PROIECTAT Designer	<b>arh. NARCIS GELAL</b>	SCARA Scale
FAZA Phase	<b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	1/500
PROIECT Project	<b>STRUCTURĂ PRIMIRE TURISTICĂ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ</b>	NR. PR. Project no.
BENEFICIAR Purchaser	<b>S.C. CRESCENDO LCL S.R.L.</b>	DATA Date
AMPLASAMENT Site	<b>CONSTANȚA, MAMAIA ZONA RESTAURANT ALBATROS</b>	NR. PL. Plan no.
		2019
		9-11 2020
		P2