

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+1-2E PARTIAL CU FUNCTIUNEA DE SPATII TEHNICE LA DEMISOL, SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAZARE LA ETAJE  
MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, ZONA CAZINO, ZONA A3, TERASA NR. 15 SI TERASA NR. 16, JUD. CONSTANTA  
BENEFICIAR: S.C. TEO DOI S.R.L.**

## MEMORIU GENERAL

### 1. PREZENTARE GENERALA

1.1 Terenul care a generat prezenta are o suprafata de **539,32 mp din acte si 539,00mp din masuratori**, situate in interiorul teritoriului intravilan al mun. Constanta, statiunea Mamaia, in zona **UTR8 - zona intercalata intre subzona proiectului "Promenada Mamaia"- Piateta Cazino, aleea auto de acces de la sud de club Castel si b-dul Mamaia** zona cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice si spatii comerciale. Regim de inaltime propus: conform plan reglementari urbanisitice, pentru fiecare apasament/lot in parte.

1.2 Terenul mentionat se gaseste in Statiunea Mamaia, zona Cazino.

Proprietarii terenului intentioneaza sa construiasca pe acest teren un imobil cu destinatie de spatii tehnice la demisol, spatii comerciale la parter si cazare la etaje si amenajarea terenului cu alei pietonale si spatii verzi. Locurile de parcare se vor concesiona de la autoritatile locale din parcarile amenajate in zona.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3687 din 23.10.2015, Primaria Municipiului Constanta a conditionat eliberarea Autorizatiei de Construire de intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism elaborata pentru parcela situata in Statiunea Mamaia, zona Cazino, terasa 15 si terasa 16.

### 2. INCADRARE IN ZONA, RELATII CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Terenul cuprins in prezenta documentatie se gaseste in zona de nord a municipiului Constanta, in teritoriul delimitat de urmatoarele elemente reper la nivel urban:

- la **sud** : promenada – prop. Mun. Constanta;
- la **nord**: alee pietonala si parcare;
- la **est**: alee pietonala si terasa nr. 17;
- la **vest**: alee pietonala si terasa nr. 14;

Terenul studiat este situat in zona protejata, dupa cum urmeaza:

**Zona protejata** conform LMI 2010, COD CT-II-a-B-21001

IDENTIFICARE: Ordinul 2460 din 5 August 2010 (Ordinul 2460/2010) privind clasarea de urgenta in Lista monumentelor istorice, categoria ansamblu, grupa B, a imobilului "Ansamblu Cazinoul Mamaia" din statiunea Mamaia, municipiul Constanta, jud. Constanta - Publicat in Monitorul Oficial 666 din 29 Septembrie 2010 (M. Of. 666/2010)

Cod LMI CT-II-a-B-21001 - Denumire oficiala "Ansamblu Cazinoul Mamaia"

#### COMPONENTE

- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Cod LMI CT-II-a-B-21001    | - CAZINO                       |
| Cod LMI CT-II-a-B-21001.01 | - PAVILION CENTRAL, RESTAURANT |
| Cod LMI CT-II-a-B-21001.02 | - CORPURI LATERALE CU CABINE   |
| Cod LMI CT-II-a-B-21001.03 | - POD CU BAR MARITIM           |

Zona astfel delimitata este ocupata preponderent de o serie de constructii cu inaltime mica (Parter, P+M) .

Prin prezenta documentatie au fost preluate o parte din reglementarile P.U.Z. – Statiunea Mamaia aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, si ale carui prevederi principale pentru zona cuprinsa în documentatia de fata sunt:

- terenul este incadrat in subzona functionala **UTR8 - zona intercalata intre subzona proiectului "Promenada Mamaia"- Piateta Cazino, aleea auto de acces de la sud de club Castel si b-dul Mamaia** zona cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice si spatii comerciale. Regim de inaltime propus: conform plan reglementari urbanisitice, pentru fiecare amplasament/lot in parte.
- procentul de ocupare a terenului **P.O.T. existent = 25.62%**;
- coeficientul de utilizare a terenului **C.U.T. existent = 0.256** conform documentatiei cadastrale.

### 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### 3.1 ACCESIBILITATE SI CAI DE COMUNICATEI

Accesul auto in zona se face de Bulevardul Mamaia,terenul cuprins in prezenta documentatie se gaseste in zona de nord a municipiului Constanta, in teritoriul delimitat de urmatoarele elemente reper la nivel urban:

- la **sud** : promenada – prop. Mun. Constanta;
- la **nord**: alee pietonala si parcare;
- la **est**: alee pietonala si terasa nr. 17;
- la **vest**: alee pietonala si terasa nr. 14;

#### 3.2 SPRAFATA OCUPATA ;INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

**SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA : 138,07MP;**  
**SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA: 138,07MP;**  
**P.O.T. existent: 25,62%**  
**C.U.T. existent: 0,256**

**Regim de inaltime existent: parter**

Constructia existenta pe teren este propusa spre desfiintare.

#### 3.3 CARACTERUL ZONEI DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL

**Zona protejata** conform LMI 2010, COD CT-II-a-B-21001

IDENTIFICARE: Ordinul 2460 din 5 August 2010 (Ordinul 2460/2010) privind clasarea de urgenta in Lista monumentelor istorice, categoria ansamblu, grupa B, a imobilului "Ansamblu Cazinoul Mamaia" din statiunea Mamaia, municipiul Constanta, jud. Constanta - Publicat in Monitorul Oficial 666 din 29 Septembrie 2010 (M. Of. 666/2010)

Cod LMI CT-II-a-B-21001 - Denumire oficiala "Ansamblu Cazinoul Mamaia"

COMPONENTE

Cod LMI CT-II-a-B-21001	- CAZINO
Cod LMI CT-II-a-B-21001.01	- PAVILION CENTRAL, RESTAURANT
Cod LMI CT-II-a-B-21001.02	- CORPURI LATERALE CU CABINE
Cod LMI CT-II-a-B-21001.03	- POD CU BAR MARITIM

Zona astfel delimitata este ocupata preponderent de o serie de constructii cu inaltime mica (Parter, P+M) .

#### 3.4 FUNCTIUNEA CLADIRILOR

Cladirile aflate in zona au functiunea spatii comerciale si turism

### 3.5 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

In conformitate cu actul de vanzare cumparare nr. 497/21.04.2004 terenul este in proprietatea **S.C. TEO DOI S.R.L.**

Suprafata terenului este de 539,32mp, conform actelor de proprietate si din masuratori 539mp.

### 3.6 STUDIU GEOTEHNIC

3.6.1. Amplasamentul se afla in zona Cazino Mamaia, conform plan de situatie

Studiul geotehic s-a intocmit in vederea elaborarii documentatie de proiectare pentru un D+P+1E+2E-R

De mentionat ca in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active ( posibile alunecari sau prebusiri de teren) care sa pericliteze stabilitatea cladiri.

Adancimea maxima de inghet in perimetrul respectiv conform STAS 6054/77 este de 80cm

Din punct de vedere seismic zona se incadreaza astfel :

conform codului de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri P100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenurilor pentru proiectare a-0,2, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani si in zona cu perioade de colt Tc0,7sec.

#### 3.6.2 CONSIDERENTE GEOTEHNICE

Geologic amplasamentul face parte din Podisul Dobrogen, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternale reprezentate prin loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri argiloase loessoidesi argile prafoase loessoide, sub acesata urmeaza complexul argilos-argila prefoasa+ argila roscata.

In scopul stabilirii litologiei din amplasament au fost executate doua foraje geotehnice care au pus in evidenta urmatoarele date:

adancimea de fundare

strat portant pentru fundatii

material din care este alcatuita fundatia

Forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- la suprafat dala de beton + umplutura neomogena in grosime de 0,4-0,6m

- complex de nisipuri - in situ-

- mijlociu fin , omogen, uneori cu lentile subtiri bogate in fragmente de cochilii

- nisipul se dezvolta in perimetrul respectiv pana la adancimea de cel putin 8m

- ese pamant necoeziv

- culoare galbuie, uneori cenusie

- granulometric nisipurile mijloci predomina

- 20% nisip fin

- 60% nisip mijlociu

- 14-12% nisip mare

- 6%-8% fragmente de cochilii

sub raportul uniformitatii nisipul este preponderent foarte uniform Un<5 si uneori neuniform >5...15

- grad de indesare mediu

- este saturat sub adancimea de -1,30m

#### 3.6.3 CONCLUZI GEOTEHNICE

Pentru constructia nou proiectata se recomanda :

- fundarea pe stratul de nisip fin mijlociu prin intermediul unei perne generale de 1m de piatra sparta executata in in saptura generala.

- perna generala din piatra v-a avea evazarea egala cu grosimea

- dupa ce se vor executa perna generala din piatra sparta se vor face incercari de catre laborator de spacialita cu placa Lukas

se impune E>35000kPa

compactarea se face conform caietului de sarcini C25

- adancimea minima de fundare Df- 1,00m de la cota terenului actual

- se va considera presiunea conventional P conv- 130kPa

### 3.7 REGIMUL ECONOMIC

În prezent pe terenul care a generat documentația de față se află construcție cu suprafața 138,07mp, cu destinația de spațiu alimentație publică.

Obiectul prezentului studiu constă în propunerea construirii unui imobil D+P+1-2E retras cu spații tehnice la demisol, spațiu comercial la parter și spații de cazare la etaj, pe terenul descris mai sus.

### 3.8 REGIMUL TEHNIC

Terenurile imediat alăturate celui care a generat prezenta documentație sunt ocupate cu un fond construit a cărui conformare și dispunere pe parcelă se prezintă astfel:

- spre **est** și **vest** sunt prezente clădiri cu funcțiuni de alimentație publică, cu regimul de înălțime parter, P+M

-spre **nord** terenul se învecinează cu alei acces și parcare;

-spre **sud**, terenul se învecinează cu o zonă de promenadă

În conformitate cu prevederile P.U.Z. – Stațiunea Mamaia și ținând seama de prospectele necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație căile de comunicație rutiere care delimitează zona studiată prin P.U.D. - nu este necesară modernizarea acestora.

### 3.9 REțele TEHNICO-EDILITARE

Obiectivul studiat are acces la următoarele rețele tehnicoedilitare:

-rețea de alimentare cu apă

-rețea de energie electrică de joasă tensiune

- rețea de canalizare menajeră

-rețea de gaz

-rețea de canalizare pluvială

Avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 3687 din 23.10.2015:

Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Aviz Ministerul Economiei - Autoritatea Națională pentru Turism;

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;

Viza Cadastru PMC;

Aviz Comisia Circulație;

Aviz Comisia de Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Amenajarea Teritoriului, Realizarea Lucrărilor Publice, Protecția Mediului Înconjurător, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură;

Copie Autorizație de Desființare;

Aviz Sănătatea Populației

În baza avizelor obținute, se pot face următoarele precizări:

- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

**4. REGLEMENTARI URBANISTICE****4.1 PROPUNERE REGULAMENT**

suprafata teren- 539,32

suprafata construita propusa: S.C. = 393.65MP

P.O.T. propus = 70%

suprafata desfasurata propusa: S.D. = 1521.57MP

C.U.T. propus = 3,2

Regim de inaltime propus: D+P+1-2E

**4.1 PROPUNERE REGULAMENT**

In baza concluziilor si recomandărilor reiesite din analiza situatiei existente prezentata in capitolele anterioare rezulta ca terenul cuprins in prezenta documentație este constructibil în conformitate P.U.Z. – Statiunea Mamaia si cu conditia incadrării in prezentul regulament:

**➤ Secțiunea I: Utilizare funcțională****Articolul 1 - Utilizări admise:**

- in subzona UTR8 - zona intercalata intre subzona proiectului "Promenada Mamaia"- Piateta Casino, aleea auto de acces de la suad de club Castel si b-dul Mamaia zona cuprinde hotelurile Condor, Albatros, restaurantele aferente acestora, vile turistice si spatii comerciale. Regim de inaltime propus: conform plan reglementari urbanisitice, pentru fiecare apasament/lot in parte, - sunt admise urmatoarele utilizari:

- alimentatie publica;
- comert;
- cazarea;
- servicii

- în cazul de față, prin P.U.D. se propune: **construire unui imobil cu destinatia de comert, alimentatie si spatii de cazarea.**

**• Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări:**

Se pastreaza functiunea pentru turism.

- în cazul de față, prin P.U.D. se propune: **construire unui imobil cu destinatia de comert, alimentatie si spatii de cazarea.**

**• Articolul 3 - Utilizări interzise:**

Se interzic orice functiuni ce nu sunt compatibile cu destinatiile turistice

- în cazul de față, prin P.U.D. se propune: **construire unui imobil cu destinatia de comert, alimentatie si spatii de cazarea.**

**➤ Secțiunea II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor****• Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- **22 locuri de parcare pentru camerele in regim hotelier (art. 5.10.2–Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare), calculul s-a facut pentru 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

Se vor concesiona 16 locuri de parcare la sol - Conform HGR. nr. 525/1996 art. 5.3.2 si art. 5.10.2 si reprezentat in Regulamentului General de Urbanism atasat la documentatia prezenta. 16 locuri de parcare fiind asigurate in subsolul cladiri

- **Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

H. max. = 10,15 m  
Regim de inaltime = D+P+1-2E Partial

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor:**

Se propune o arhitectura contemporana, adecvata arhitecturi moderniste a Cazinoului si zonei litoralului , cu volume jucate si finisaje exterioare de culoare alba.

Se recomandă adecvarea reglementarilor stabilite prin PUZ Statiunea Mamaia.

Sistemul constructiv si principalele materiale de constructie permise – arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termice, inchiderea balcoanelor, construirea balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, suprapunandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară:**

- în cazul de față, in zona dispune de retele si utilitati edilitare

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate:**

Spre limitele laterale se vor amenaja jardiniere cu plante decorative iar terasa circulabila a cladiri v-a fi partial inverzi

Se propune amenajarea a **80,85 mp (15,00% )** din suprafata terenului ca spatii plantate.

- **Articolul 14 - Împrejmuiri:**

Conform normelor specifice existente se recomandă imprejmuiri din gard viu, jardiniere sau imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1m.

➤ **Secțiunea III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):**

- în subzona UTR8 - P.O.T. maxim : 70%;

- în cazul de față, prin P.U.D.: P.O.T. propus = 70%.

- **22 locuri de parcare pentru camerele in regim hotelier (art. 5.10.2–Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare), calculul s-a facut pentru 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

Se vor concesiona 32 locuri de parcare la sol - Conform HGR. nr. 525/1996 art. 5.3.2 si art. 5.10.2 si reprezentat in Regulamentului General de Urbanism atasat la documentatia prezenta.

- **Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

H. max. = 10,15 m  
Regim de inaltime = D+P+1-2E Partial

- **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor:**

Se propune o arhitectura contemporana, adecvata arhitecturi moderniste a Cazinoului si zonei litoralului , cu volume jucate si finisaje exterioare de culoare alba.

Se recomandă adecvarea reglementarilor stabilite prin PUZ Statiunea Mamaia.

Sistemul constructiv si principalele materiale de constructie permise – arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termice, inchiderea balcoanelor, construirea balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, suprapunandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

- **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară:**

- în cazul de față, in zona dispune de retele si utilitati edilitare

- **Articolul 13 - Spații libere și spații plantate:**

Spre limitele laterale se vor amenaja jardiniere cu plante decorative iar terasa circulabila a cladiri v-a fi partial inverzi

Se propune amenajarea a **80,85 mp (15,00% )** din suprafata terenului ca spatii plantate.

- **Articolul 14 - Împrejmuiri:**

Conform normelor specifice existente se recomandă imprejmuiri din gard viu, jardiniere sau imprejmuiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1m.

➤ **Secțiunea III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

- **Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):**

- în subzona UTR8 - P.O.T. maxim : 70%;

- în cazul de față, prin P.U.D.: **P.O.T. propus = 70%**.

• **Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.):**

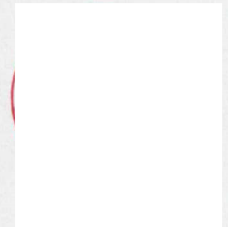
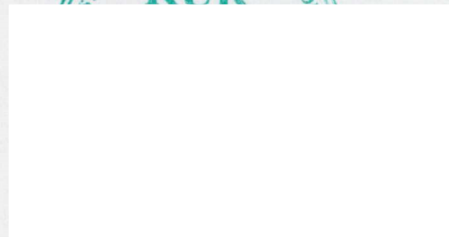
- în subzona **UTR8**:
- **CUT maxim: raportat la POT si regimul de inaltime;**

- în cazul de față, prin P.U.D.: **C.U.T. propus = 3,20**

**5. CONCLUZII**

Realizarea obiectivului propus ,va contribui la completarea necesitatiilor de dezvoltare a cerintelor si implicit la dezvoltarea zonei prin crearea unui cadru arhitectural deosebit.

intocmit :arh urb **GHENGIOMER ALTAN**





# PUD

- ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1-2E-PARTIAL  
 CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL  
 SPATII COMERCIALE LA PARTER SI CAZARE LA ETAJ

0-1 plan de situatie-SITUATIA EXISTENTA  
 INCADRAREA IN TERITORIU  
 ORTOFOTOPLAN

Untitled Map  
 Write a description for your map.

Legend  
 Feature 1  
 Feature 2  
 Telegonolis Casino



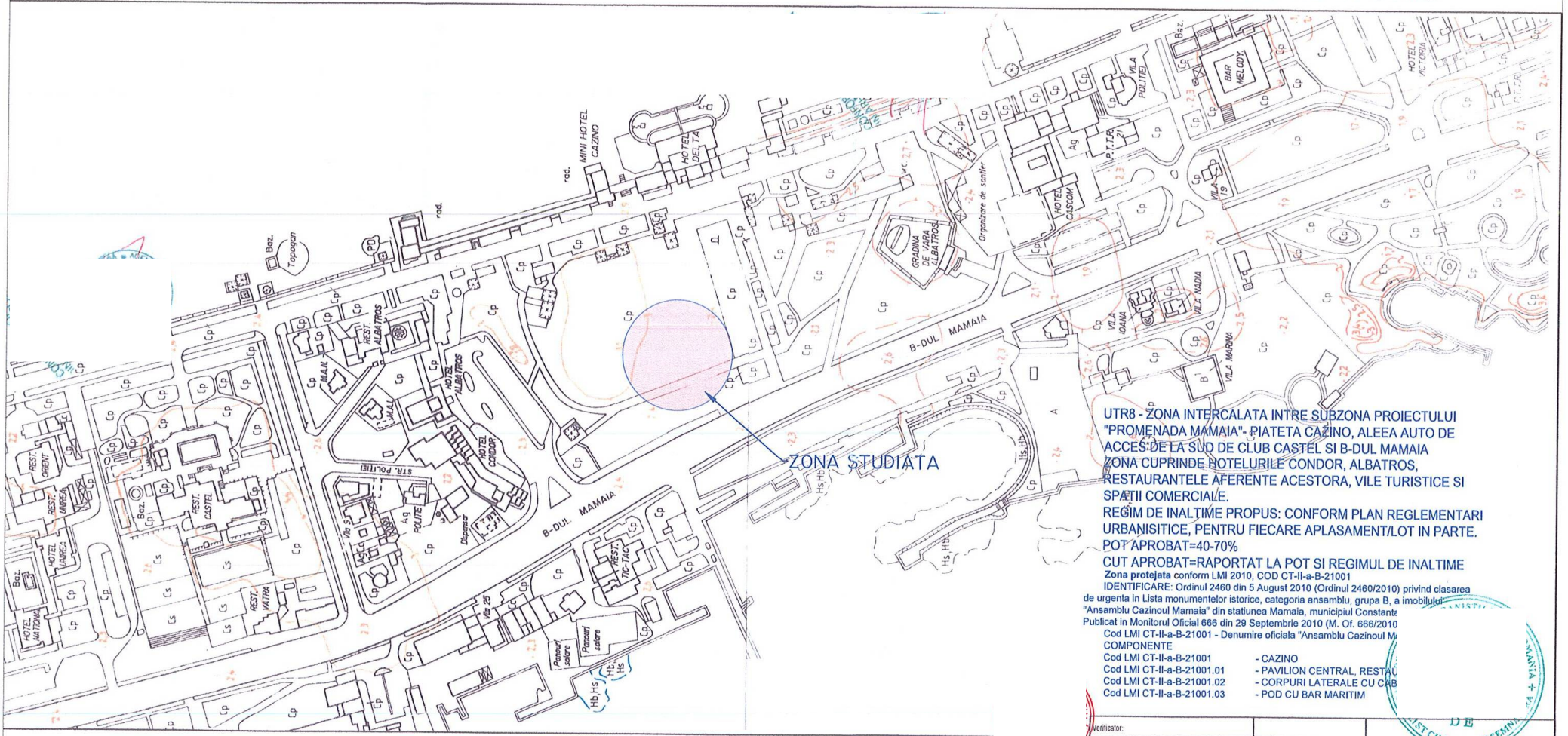
Google Earth

Verificator:			
Elaborator:	<b>S.C. ZOOM S.R.L.</b>	Beneleacu S.C. TEO DCA S.R.L.	
Specificatie:	Nume	Adresa: Constanta, Strada Mamaia, Zona Cazino, zona A2 - Terata nr. 10, etaj. 10	
Urbanism:	Urb. Allan GHEORGHE	CONSTATAREA DE REALIZARE ELABORAREA PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1-2E-PARTIAL CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL, SPATII COMERCIALE LA PARTER SI CAZARE LA ETAJ	
Arhitectura:	Arh. Dan Stefan DILANCEA	sc1/2000 AUG 2016	PLAN DE SITUATIE- INCADRAREA IN TERITORIU- ORTOFOTOPLAN
			Planşa nr.: 00-1

# PUD

- ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1-2E-PARTIAL  
CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL  
SPATII COMERCIALE LA PARTER SI CAZARE LA ETAJ

## 1-0\_plan de situatie-SITUATIA EXISTENTA INCADRAREA IN TERITORIU



ZONA STUDIATA

UTR8 - ZONA INTERCALATA INTRE SUBZONA PROIECTULUI  
"PROMENADA MAMAIA"-PIETATA CAZINO, ALEEA AUTO DE  
ACCES DE LA SUD DE CLUB CASTEL SI B-DUL MAMAIA  
ZONA CUPRINDE HOTELURILE CONDOR, ALBATROS,  
RESTAURANTELE AFERENTE ACESTORA, VILE TURISTICE SI  
SPATII COMERCIALE.  
REGIM DE INALTIME PROPUS: CONFORM PLAN REGLEMENTARI  
URBANISTICE, PENTRU FIECARE APLASAMENT/LOT IN PARTE.  
POT APROBAT=40-70%  
CUT APROBAT=RAPORTAT LA POT SI REGIMUL DE INALTIME  
Zona protejata conform LMI 2010, COD CT-II-a-B-21001  
IDENTIFICARE: Ordinul 2460 din 5 August 2010 (Ordinul 2460/2010) privind clasarea  
de urgenta in Lista monumentelor istorice, categoria ansamblu, grupa B, a imobilului  
"Ansamblu Cazinoul Mamaia" din statiunea Mamaia, municipiul Constanta  
Publicat in Monitorul Oficial 686 din 29 Septembrie 2010 (M. Of. 686/2010  
Cod LMI CT-II-a-B-21001 - Denumire oficiala "Ansamblu Cazinoul M  
COMPONENTE  
Cod LMI CT-II-a-B-21001 - CAZINO  
Cod LMI CT-II-a-B-21001.01 - PAVILION CENTRAL, RESTAU  
Cod LMI CT-II-a-B-21001.02 - CORPURI LATERALE CU CAB  
Cod LMI CT-II-a-B-21001.03 - POD CU BAR MARITIM

Verificator:			
S.C. ZOOM S.R.L.		Beneficiar: S.C. TEO DDI S.R.L.	
Adresa: Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Casino, zona A3 , Terasa nr. 15 si nr. 16, Jud.		Constanta	
Specificatie	Nume	Semnatura	Proiect nr. S2/2015
Urbanism:	Urb. Altan GHENGIOMER		Faza: P.U.D.
Arhitectura:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Planasa nr. U1-0
30/2009 AUG-2016		Denumire proiect: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1E-2E PARTIAL CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAMERE CAZARE LA ETAJE* PLAN DE SITUATIE-INCADRAREA IN TERITORIU CU AVIZ OPPI	



# PUD

- ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1-2E-PARTIAL  
 CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL  
 SPATII COMERCIALE LA PARTER SI CAZARE LA ETAJ

1-1 plan de situatie-SITUATIA EXISTENTA

## LEGENDA - SITUATIA EXISTENTA

- Limita Zonei Studiate
- Aliniament existent
- Limite de Proprietate
- Limite de Proprietate studiată
- Parcari
- Circulatii Carosabile
- Circulatii Pietonale
- Zona comert, servicii
- Zona Institutii Publice si Servicii
- Zona de Locuinte si Functiuni Complementare
- Spatiu verde
- Cladiri existente
- Cladire existenta - propus pentru desfiintare
- Acces pietonal
- Accese Carosabile

COORDONATE PUNCTELOR DE COTUR

Punct	X [m]	Y [m]	Longit. (m)
1	310468.204	780184.000	3.015
2	310467.200	780183.000	0.000
3	310466.423	780182.421	6.049
4	310466.176	780182.587	0.817
5	310466.007	780182.100	3.104
6	310466.000	780182.000	3.100
7	310466.400	780182.125	3.097
8	310467.000	780182.167	6.000
9	310468.200	780182.007	21.104
10	310468.000	780182.000	18.000
11	310468.400	780182.000	21.000
12	310468.000	780181.500	18.000
13	310468.174	780181.300	3.400
14	310468.740	780181.017	3.000

S TEREN=539mp(masurat)  
 S TEREN ACTE=539mp  
 POT existent=25,6% S desfiintat -138mp  
 CUT existent=0,256

UTR8 - ZONA INTERCALATA INTRE SUBZONA PROIECTULUI  
 "PROMENADA MAMAIA"- PIATETA CAZINO, ALEEA AUTO DE  
 ACCES DE LA SUD DE CLUB CASTEL SI B-DUL MAMAIA  
 ZONA CUPRINDE HOTELURILE CONDOR, ALBATROS  
 RESTAURANTELE AFERENTE ACESTORA, VILE TURISTICE SI  
 SPATII COMERCIALE.  
 REGIM DE INALTIME PROPUS: CONFORM PLAN REGLEMENT  
 URBANISTIC, PENTRU FIECARE APLASAMENT/LOT IN PARTI  
 POT APROBAT=40-70%  
 CUT APROBAT=RAPORTAT LA POT SI REGIMUL DE INALTIME

A. DATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	538	Teren materializat constructiv si normat la 1:1
TOTAL		538	

A. DATE REFERITORE LA CLADIRI

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	69	Spatiu Comercial - Terasa nr. 15
C2	CA	68	Spatiu Comercial - Terasa nr. 16
TOTAL		137	

IDENTIFICARE: Ordinul 2460 din 5 August 2010 (Ordinul 2460/2010) privind Clădirile de Urgență în Lista monumentelor istorice, categoria ansamblu, grupa B, a imobilului "Ansamblu Cazinou Mamaia" din stațiunea Mamaia, municipiul Constanța, Jud. Constanța - Publicat în Monitorul Oficial 666 din 29 Septembrie 2010 (M. Of. 666/2010)

Cod LMI CT-II-a-B-21001 - Denumire oficiala "Ansamblu Cazinou Mamaia"  
 COMPONENTE  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001 - CAZINO  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001.01 - PAVILION CENTRAL, RESTAURANT  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001.02 - CORPURI LATERALE CU CARPATA  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001.03 - POD CU BAR MARITIM

S.C. ZOOM S.R.L.		Beneficiar: S.C. YEO DOI S.R.L.	
Adresa: Mamaia, Zona Cazinou, zona A3, Terasa nr. 15 si nr. 16, Jud. Constanța		Adresa: Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Cazinou, zona A3, Terasa nr. 15 si nr. 16, Jud. Constanța	
Specificatie	Nume	Semnatura	Denumire proiect
Urbanism:	Urb. Altan GHENGIOMER		ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1-2E PARTIAL CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAMERE CAZARE LA ETAJ
Arhitectura:	Arh. Dan Stefan DILANCA		PLAN DE SITUATIE- SITUATIA EXISTENTA
			sc 1/500
			AUG-2016
			Proiect nr. 52/2015
			Faza: P.U.D.
			Planşa nr. 01-1

# PUD

- ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1-2E-PARTIAL  
 CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL  
 SPATII COMERCIALE LA PARTER SI CAZARE LA ETAJ

## 3-1 plan de situatie-REGLEMENTARI

### LEGENDA - SITUATIA EXISTENTA

- Limita Zonei Studiate
- Aliniament existent
- Limite de Proprietate
- Limite de Proprietate studiată
- Parcari
- Circulatii Carosabile PROPUSE
- Circulatii Piononale PROPUSE
- Zona comert, servicii
- Zona Institutii Publice si Servicii
- Zona de Locuinte si Functiuni Complementare
- Spatiu verde
- Cladiri existente
- Cladire PROPUSA
- Acces pietonal
- Accese Carosabile

S TEREN=539mp(masurat) S desfiintat -138mp  
 S TEREN ACTE=539mp POTpropus-70%  
 POT existent=25,6% CUT propus-3,2  
 CUT existent=0,256

UTR8 - ZONA INTERCALATA INTRE SUBZONA PROIECTULUI  
 "PROMENADA MAMAIA"- PIATETA CAZINO, AL  
 ACCES DE LA SUD DE CLUB CASTEL SI B-DU  
 ZONA CUPRINDE HOTELURILE CONDOR, ALE  
 RESTAURANTELE AFERENTE ACESTORA, VI  
 SPATII COMERCIALE.  
 REGIM DE INALTIME PROPUS: CONFORM PL  
 URBANISITICE, PENTRU FIECARE APLASAME  
 POT APROBAT=40-70%  
 CUT APROBAT=RAPORTAT LA POT SI REGIM

COORDATA SUPERFETIA  
 Marea Neagra, Terasa nr. 15 si Terasa nr. 16, Statiunea Mamaia, Zona Cazino Constanta  
 SISTEM DE COORDONATE: Sistem de proiectie Stereografic 1670  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pkt.	Coordonata pe directia X (m)	Coordonata pe directia Y (m)	Lungime (m)
1	510468.201	750618.506	3.919
2	510467.200	750621.251	0.823
3	510468.423	750621.024	0.830
4	510468.315	750627.367	0.817
5	510468.087	750627.500	3.554
6	510470.043	750630.203	3.748
7	510468.403	750631.216	2.987
8	510467.383	750634.147	5.520
9	510468.200	750635.887	21.554
10	510461.893	750642.846	18.285
11	510468.403	750642.800	21.022
12	510466.424	750618.139	8.919
13	510468.194	750618.259	5.866
14	510462.748	750619.817	3.820

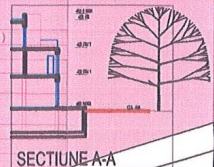
Executant: S.C. Ghazdar Lina S.R.L.  
 Dr. Ing. Diaprescu Daniela Mariana  
 Data: 05.07.2017

A. DATE REFERITORE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Ce	Suprafata (mp)	Mentii
1			539	Teren materializat constructiv si nema este
<b>TOTAL</b>			<b>539</b>	

A. DATE REFERITORE LA CONSTRUCII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	69	Spatiu Comercial - Terasa nr. 15
C2	CA	66	Spatiu Comercial - Terasa nr. 16
<b>TOTAL</b>		<b>137</b>	



Identificare conform LMI 2010, CODIC LMI-a-B-21001  
 IDENTIFICARE: Ordinul 2460 din 5 August 2010 (Ordinul 2460/2010) din Anexa nr. 1 la Hotararea de Guvern nr. 1022 din 29 Septembrie 2010, in Lista monumentelor istorice, categoria ansamblu, grupa B, a imobilului "Ansamblu Cazinoul Mamaia" din statiunea Mamaia, municipiul Constanta, Jud. Constanta - Publicat in Monitorul Oficial 668 din 29 Septembrie 2010 (M. Of. 668/2010)

Cod LMI CT-II-a-B-21001 - Denumire oficiala "Ansamblu Cazinoul Mamaia"  
 COMPONENTE  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001 - CAZINO  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001.01 - PAVILION CENTRAL, RESTAURANT  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001.02 - CORPURI LATERALE CU CAFENEA  
 Cod LMI CT-II-a-B-21001.03 - POD CU BAR MARITIM

Executant: S.C. Ghazdar Lina S.R.L.  
 Dr. Ing. Diaprescu Daniela Mariana

S.C. ZOOM S.R.L.		Beneficiar: S.C. TEODOR S.R.L.	
Adresa: Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cazino, zona A3, Terasa nr. 15 si nr. 16, Jud. Constanta		Adresa: Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Cazino, zona A3, Terasa nr. 15 si nr. 16, Jud. Constanta	
Specificatie	Nume	Semnatura	Constanta
Urbanism:	Urb. ALIAN GHENGIOMER		
Arhitectura:	Arh. DAN STEFAN DILANCEA		
SC 1/500		AUG.2016	
PLAN DE SITUATIE-REGLEMENTARI		Faza: P.U.D.	
		Planşa nr.: U3-1	

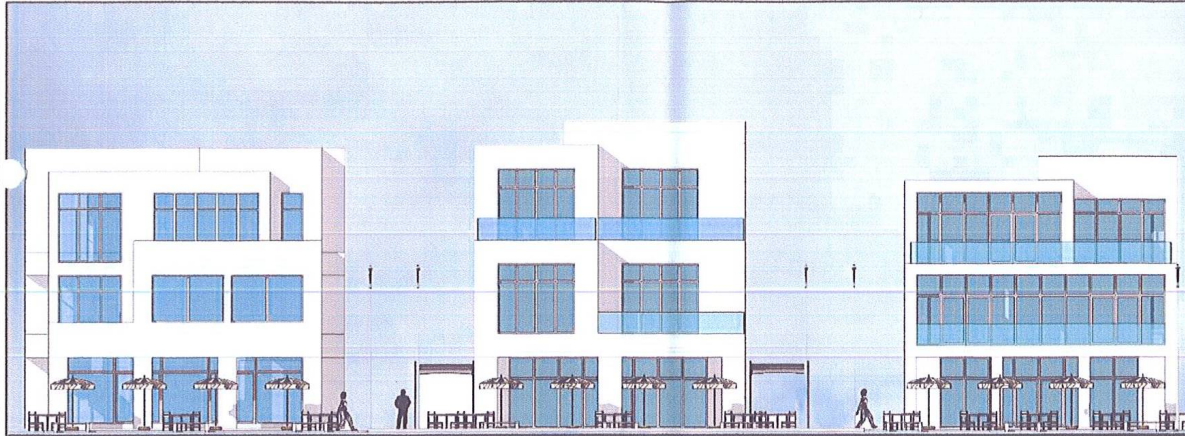


# PUD

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1-2E PARTIAL  
 CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL  
 SPATII COMERCIALE LA PARTER SI CAZARE LA ETAJ

DEFASURAE FRONT STRADA EXISTENT

6-1\_FRONTURI STRADALE -PERSPECTIVE-POZE

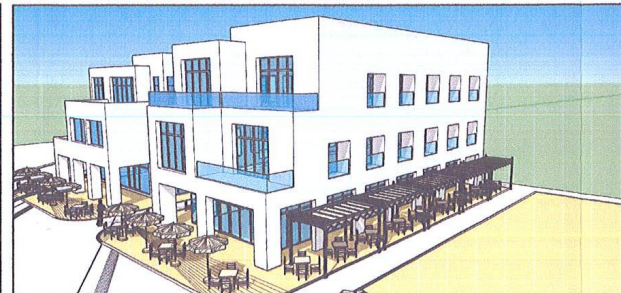


DEFASURAE FRONT STRADA PROPOS

PERSPECTIVA-DEFASURAE FRONT STRADA PROPOS



PERSPECTIVA-DISPRE PROMENADA



Verificator:		
Beneficiar:	S.C. ZOOM S.R.L.	
Beneficiar:	S.C. YEO D&D S.R.L.	
Adresa:	Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Cazino, zona A9, Terasa nr. 15 și nr. 16, Jud. Constanța	
Specificatie	Nume	Semnatura
Urbanism:	Urb. Altan GHENGIOMER	
Arhitectura:	Arh. Dan Stefan DILANCEA	
Denumire proiect:	ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUCTIE IMOBIL D+P+1E-2E PARTIAL CU FUNCTIUNEA DE SPATII TENICE LA DEMISOL. SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI CAMERE CAZARE LA ETAJE	
PLAN DE SITUATIE - FRONTURI STRADALE; PERSPECTIVE; POZE	AUG.2016	Proiect nr. 52/2015 Faza: P.U.D. Planşa nr.: U6-1