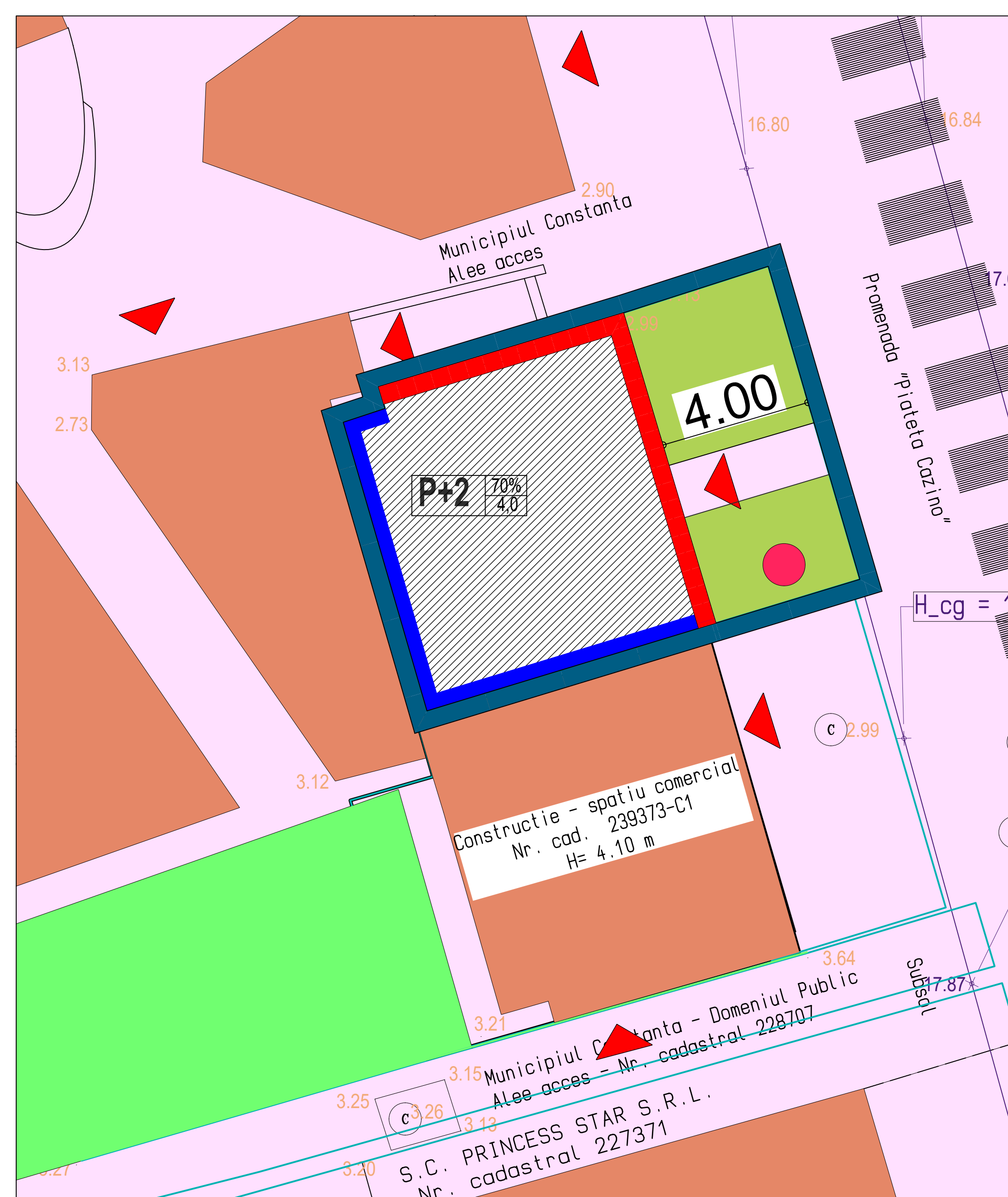


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DATA ANUNȚULUI: 18.10.2023

# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Adresa imobilului - Mamaia, zona Casino  
Inițiator: Magic Stil SRL  
Elaborator: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.



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

LEGENDA	
	LIMITA ZONEI STUDIATE/LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCȚIEI PROPUSE - ZONĂ EDIFICABILĂ
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENTINUTE
	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.C.T. max. C.U.T. max.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - B-DUL TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAM 212, BIROU PLANIFICARE URBANĂ ÎN PERIOADA 18.10.2023-01.11.2023**

Observațiile pot fi transmise prin email: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), prin poștă la adresă Primăria Municipiului Constanta - B-dul Tomis nr. 51, etaj 2, cam.212, Birou Planificare Urbană, sau depuse la registratura Primăriei Municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetățeni, din incinta City Park Mall - B-dul Lăpușneanu nr.116 C

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

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

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simina Staiculescu -Biroul Planificare Urbană**

**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 Constanta:**

**Etapele elaborării propunerilor - consultarea documentației: 18.10-02.11.2023**

**Comunicarea rezultatelor: 02.11-12.11.2023.**





## MEMORIU

### 1. Introducere

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

- denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu**
- amplasament: **Constanța, Mamaia, zona Cazino**
- inițiator (beneficiar): **Magic Stil S.R.L.**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **februarie 2023**

#### 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 Cazino-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 310 din 01.02.2023, 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 re folosibile;
- 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;
- 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 P.U.Z. 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

Conform avizului nr. 378/2023 eliberat de RAJA S.A. Constanța, pe promenada Piațeta Cazino există conductele de distribuție apă Dn.250mm PEHD, Dn.110 mm PEHD.

Presiunea apei în zonă este 1,2 atm.

### 3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

Conform avizului nr. 378/2023 eliberat de RAJA S.A. Constanța, pe amplasamentul studiat există colectorul menajer Dn.200mm BZ(nefunctional), Dn.150mm AZB, Dn.300 mm BZ, căminul de vizitare Cve, precum și rețele interioare de canalizare.

Pe aleea de acces există colectorul menajer Dn.315mm PVC-KG.

Pe promenada Piațeta Cazino există colectorul menajer Dn.300mm CERAMICĂ VITRIFICATĂ.

### 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.

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 16562825 din 11/03/2023 emis de E-Distribuție Dobrogea, traseele rețelelor electrice sunt figurate informativ pe planul anexat avizului ( cablul LES 20KV la promenadă).

### 3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului nr. 25.954-318.523.765/03.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele SRL pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție.

### 3.11.5. Telecomunicații

Conform avizului nr. 131/6.03.2023, Orange Communications are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații în zona de interes.

Conform avizului nr. 785/15.03.2023 emise de RCS RDS, în zona studiată există rețea de telecomunicații aflată în proprietatea RCS&RDS S.A.

## **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 turistică 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.

Consultarea publică a pus în evidență solicitarea unuia din proprietarii parcelei de la vest, cu nr.cad. 205679 (dl. Ioniță Gabriel) în privința neafectării construcției proprii, existente. În acest sens s-au instituit condiții de amplasare a clădirii pe parcelă, astfel încât să nu depășească limitele parcelei atât la nivelul parterului, cât și la etaje și să nu fie afectată cornișa construcției parter, existente pe parcela învecinată.

#### 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.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

### 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;
- 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
- față de limitele proprietății spre domeniul public și pe fațada estică, clădirea poate avea console de maximum 1,5m lățime.

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.

În urma consultării publice realizate în anul 2022 pentru Plan Urbanistic de Detaliu pentru structură de primire turistică și comerț ce viza același teren și aceleași modificări urbanistice, dar și a sesizărilor înregistrate la P.M.C. ale d-lui Ioniță Gabriel din acea perioadă, referitor la proprietatea dumnealui cu nr. cad. 205679, clădirea propusă nu va depăși limita terenului spre parcela cu nr. cad. 205679 nicio formă, pe toată înălțimea ei.

### 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

## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

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.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

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, conform HCJ 152/2013.

Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însoțirea 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, recomandarea fiind de cca 25% în suprafața terenului. 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.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

### 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.

#### 4.15.1. Alimentarea cu apă – se menține rețeaua existentă

4.15.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale: Așa cum este precizat în avizul nr. 378/2023 eliberat de RAJA S.A. Constanța, Conform Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și Canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare "Apa-Canal Constanța" și în care își desfășoară activitatea operatorul RAJA SA, culoarele de teren de 3 m stânga-dreapta din axul colectoarelor menajere și a racordurilor menajere, ce reprezintă zonele de protecție și siguranță, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Rețeaua de canalizare existentă pe amplasament nu mai poate prelua debite suplimentare, de aceea pentru viitoarea construcție este necesară realizarea și avizarea unei documentații tehnice ce va cuprinde proiectarea și dimensionarea unui racord menajer corespunzător.

Vor fi prevăzute lucrări pentru preluarea apelor din rețelele existente pe amplasament și descărcarea lor în colectorul menajer Dn. 300Mm CERAMICĂ VITRIFICAT amplasat pe Promenada Piațeta Casino.

Documentația tehnică va fi unitară și pentru lotul vecin.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în sistemul menajer.

Ulterior elaborării PUD, autorizația de construire se poate obține numai după avizarea și executarea lucrărilor de deviere în domeniul public a colectorului

menajer existent pe amplasament, în baza unui proiect tehnic avizat de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA.

4.15.3. Alimentarea cu energie electrică -se menține rețeaua existentă. Conform avizului de amplasament favorabil nr. 16562825 din 11/03/2023, Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/KT Constanta. Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), se va solicita operatorului de distribuție E-Distribuție Dobrogea SA aviz tehnic de racordare.

4.15.4. Alimentarea cu gaze naturale -Conform avizului nr. 25.954-318.523.765/03.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele SRL, dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

4.15.5. Telecomunicații - Conform avizului nr. 131/6.03.2023, Orange Communications este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuare în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange Communications. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin fax;

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui proces verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Orange Communications, la predarea amplasamentului;

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al



## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate;

Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communicationas;

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange Communications datorită întreruperii furnizării serviciilor vor fi suportate de cel care a produs avaria;

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la vaza emiterii acestora, după caz.

Conform avizului nr. 785/15.03.2023 emise de RCS RDS, Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 0,300 m la 1,100 m, având o lățime de 0,600 m și semnalizatp cu folie avertizoare la o distanță de 0,200 m deasupra monotubului.

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistență tehnică din partea RCS&RDS S.A. In caz contrar, solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor existente.

Pentru orice alte rețele tehnico-edilitare aferente respectivului obiectiv, proiectate a fi realizate înafara perimetrului studiat, beneficiarul va solicita avizul RCS&RDS S.A., în temeiul unei noi documentații tehnice de specialitate. Beneficiarul are obligația ca la începerea lucrărilor sa instiinteze RCS&RDS S.A.(Punct de Lucru Constanța) în vederea asigurării asistenței tehnice, pentru menținerea condițiilor specificate în aviz.

Dacă lucrările de construcție-montaj nu încep în decurs de un an de la data emiterii, avizul trebuie reconfirmat de către RCS&RDS S.A.

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

Suprafața terenului menținută = 113 mp din care:

Suprafața construită maximă la sol = 79 mp

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

Suprafață pentru circulații = 6 mp

Notă: Suprafața construită pentru calculul CUT se va calcula conform Legii 350/2001 a Urbanismului.

## 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;

## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiilor, astfel încât eventualele modificari 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 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.

### 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*

Modificările aduse regulamentului de urbanism pentru această parcelă sunt:

#### **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 sud, unde vecin este domeniul public, clădirea se poate amplasa alipit sau retras;
- față de limita proprietății de la nord, clădirea se poate amplasa alipit, cu respectarea codului civil, cu calcanul rămas vizibil tratat arhitectural până la construirea pe parcela învecinată;
- față de limita proprietății cu parcela cu nr. cad. 205679, clădirea propusă se va retrage cu minimum 40 cm, aliniat cu clădirea propusă de pe parcela cu nr.cad. 244154, astfel încât să nu afecteze cornișa autorizată a clădirii existente pe parcela cu nr. Cad. 205679;
- față de limitele proprietății spre domeniul public, clădirile pot avea console de maximum 1,5m lățime.

#### **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.
- 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.

### **Aspect:**

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.

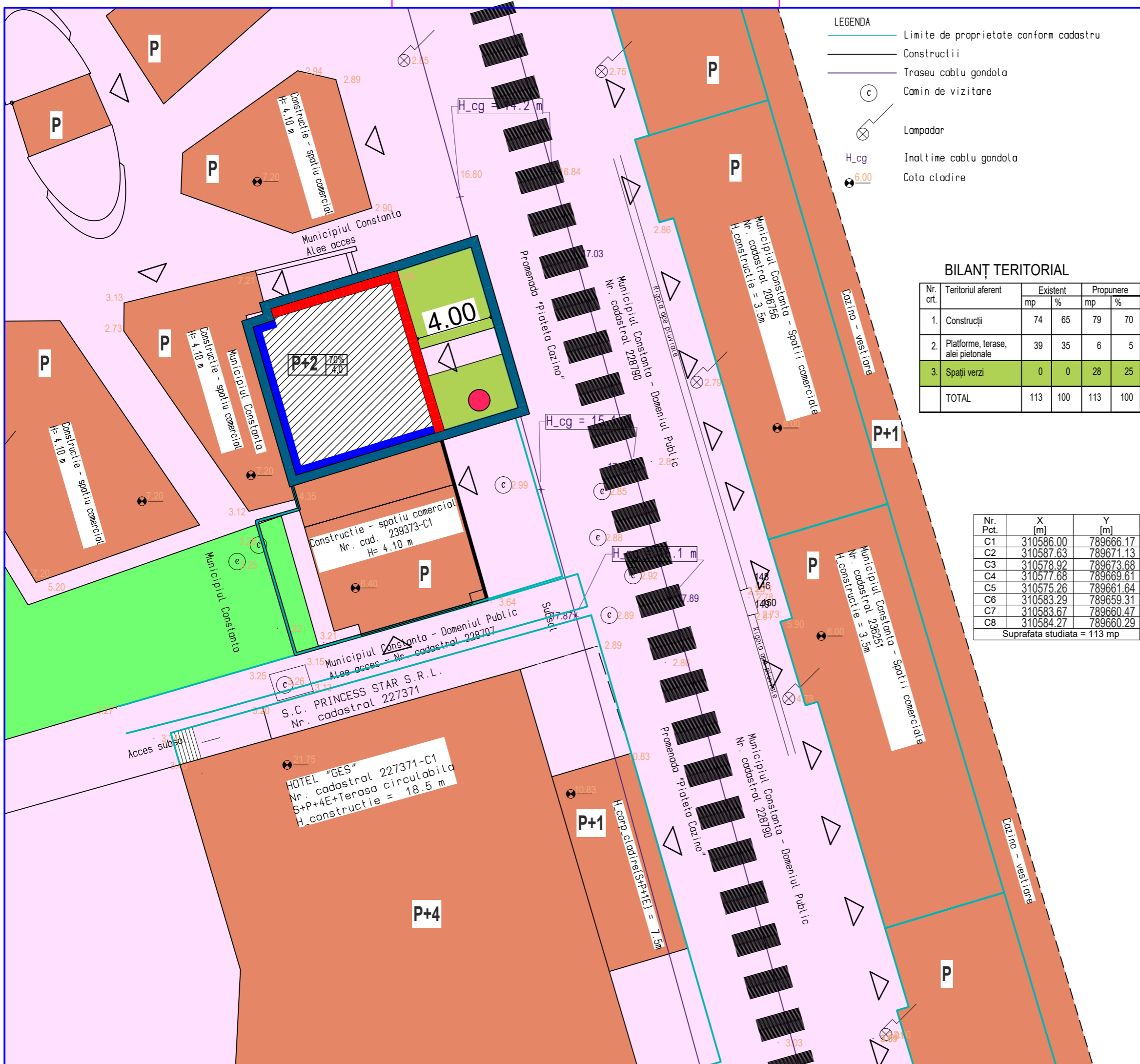
Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

### **Spații verzi:**

- pentru funcțiuni mixte turistice și comerciale, este necesar să se asigure spațiu verde pe o suprafață de 50% din suprafața terenului, conform HCJ 152/2013.
- 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, recomandarea fiind de cca 25% în suprafața terenului. 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.

elaborat, arh. Ignis Duvagi





- LEGENDA**
- Limite de proprietate conform cadastru
  - Construcții
  - Traseu cablu gondola
  - Camin de vizitare
  - Lampadar
  - $H_{cg}$  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
<b>TOTAL</b>		<b>113</b>	<b>100</b>	<b>113</b>	<b>100</b>

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**  
SRL

J13/906/2002 cod unic 14536786

SEF PROIECT Master Designer: **arh. IGNIS DUVAGI**

PROIECTAT Designer: **arh. NARCIS GELAL**

FAZA Phase: **P.U.D.**

TITLUL PLANSEI Plan description: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

SCARA Scale: **1/200**

PROIECT Project: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

NR. PR. Project no: **2021**

BENEFICIAR Purchaser: **MAGIC STIL S.R.L.**

DATA Date: **20-II 2023**

AMPLASAMENT Site: **CONSTANȚA, MAMAIA ZONA CAZINO**

NR. PL. Plan no: **P2**