

## ANUNȚ DE INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ MAMAIA APROBAT PRIN HCL NR. 121/2013 conform Certificat de Urbanism nr. 670 din 07.03.2023

**AMPLASAMENT:** 208 HA, DELIMITAT DE B-DUL MAMAIA ȘI  
BD. AUREL VLAICU LA SUD, PLAJA MĂRII NEGRE LA EST,  
LIMITA UAT CONSTANȚA LA NORD, LACUL SIUTGHIOL LA  
VEST

**ARGUMENTARE:** NECESITATEA ACTUALIZĂRII  
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE AVÂND ÎN VEDERE  
EVOLUȚIA ȘI DEZVOLTAREA CONTINUĂ A ZONEI STAȚIUNII  
MAMAIA ȘI EXPIRAREA VALABILITĂȚII DOCUMENTAȚIILOR  
DE REGLEMENTARE ANTERIOARE

**INIȚIATOR:** UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

**ELABORATOR:** KLX STUDIO S.R.L.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI  
PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE  
SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA PRIVIND INTENȚIA  
DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**ÎN PERIOADA 22 - 26 IULIE 2024**

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE  
ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA  
primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA, BD. TOMIS  
NR.51, MUNICIPIUL CONSTANȚA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA  
CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITYPARKMAL,  
BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR.116C.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI TRANSMITE  
ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII  
FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ  
(NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS  
DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA  
RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:  
INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA,  
BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ,  
CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: [+40 21 224 52 82](tel:+40212245282), email: [office@kxl.ro](mailto:office@kxl.ro)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA  
APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND  
APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A  
PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM  
LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): **22.07.2024 - 26.07.2024**
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE





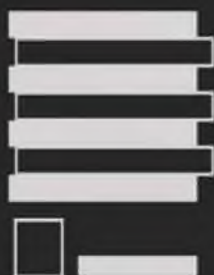
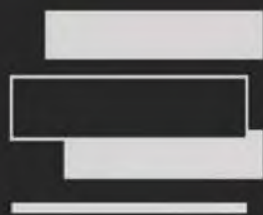
# PUZ

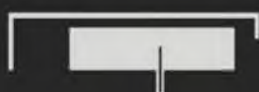
“Actualizare PUZ Mamaia aprobat  
prin HCL nr. 121/2013”

U.A.T. MUNICIPIUL  
CONSTANȚA -  
STAȚIUNEA MAMAIA

Inițiator:  
Primăria Municipiului  
Constanța









Lacul Siutghiol

Constanța



An aerial photograph of a coastal town, likely Năvodari, Romania. The town is situated on a narrow strip of land between a large body of water (the Black Sea) and a larger inland area. The town's buildings and infrastructure are highlighted with a bright yellow outline. The inland area shows a grid-like pattern of fields and roads. The water is dark and calm.

Năvodari

Marea Neagră

01.

CONTEXT - ÎNCADRARE ÎN  
TERITORIU

02.

VOCAȚIA ZONEI

03.

ANALIZĂ CRITICĂ ÎN  
RAPORT CU VOCAȚIA

04.

CONTEXT - ÎNCADRARE ÎN  
DOCUMENTAȚII

05.

SINTEZĂ

06.

S.W.O.T.

07.

CONCLUZII STUDIILOR DE  
FUNDAMENTARE

08.

VIZIUNE DE DEZVOLTARE

## METODOLOGIE

«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal (PUZ)» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 August 2000.

## SCOP ȘI OBIECTIVE

Planul Urbanistic Zonal va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității. Scopul final al documentației PUZ este stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității, creșterea calității vieții în mediul urban, fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică, utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice, asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

### Obiective generale:

- analiza situației existente a teritoriului administrativ;
- identificarea disfuncțiilor existente la nivel local și regional;
- stabilirea direcțiilor de dezvoltare a structurii urbane existente pe termen mediu – 6 ani;
- dezvoltarea durabilă și sustenabilă a localității prin intervenții în teritoriu la nivel zonal.

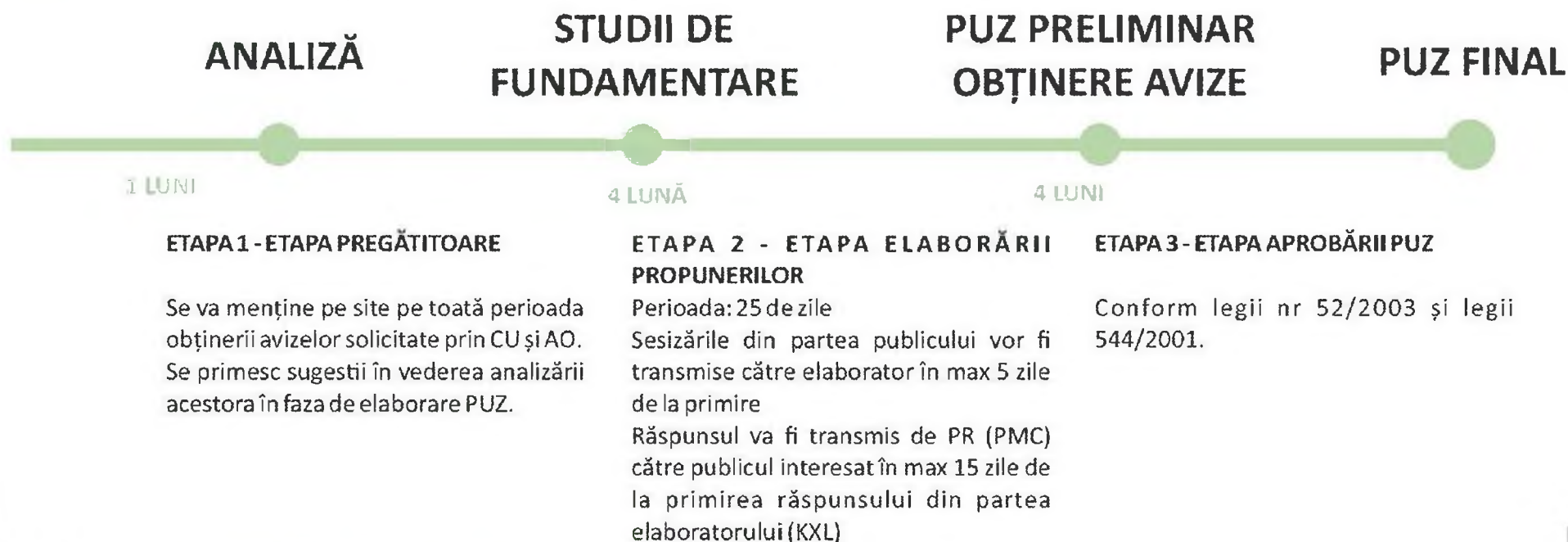
### Obiective principale:

- restructurare intraurbană - aplicarea principiului dezvoltării de la centru spre periferii, conform căruia creșterea orașului nu ar trebui să lase în interiorul acestuia "pete" albe. Conceptul pledează pentru reconsiderarea funcțională a terenurilor virane și subutilizate pentru revitalizarea stațiunii Mamaia;
- peisaj – considerarea dezvoltării în sensul consolidării unui „oraș verde”. Prezența naturii în interiorul orașului, sub diferite forme, este principalul său atu de imagine. Prezervarea spațiilor verzi existente înseamnă prezervarea unei comunități și a unui model cultural urban, oferind în același timp o soluție pentru lipsa spațiilor verzi publice;
- trafic- optimizarea sistemului de trafic, reconsiderarea traseelor peitonale și velo;

### Obiective principale:

- noile reglementări urbanistice vor asigura dezvoltarea controlată, în trepte, cu limite spațiale clare a zonei studiate, în primul rând prin restricționarea oricărei forme de dezvoltare urbanistică, neplanificată;
- susținerea, afirmarea și ameliorarea identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială atrăgătoare și competitive a municipiului;
- atingerea unui nivel superior al calității vieții în zona urbană prin extinderea echipărilor edilitare, modernizarea serviciilor publice și ridicarea calității infrastructurilor sociale;
- valorificarea responsabilă a resurselor funciare, planificarea utilizării terenurilor;
- protejarea, gestionarea sustenabilă și valorificarea creativă a patrimoniului și valorilor identitare și multiculturale, angajarea lor susținută în circuitul economic;
- conservarea peisajului natural neurbanizat și a valorilor de patrimoniu natural.

## CALENDAR



### CALENDAR INFORMAREA POPULAȚIEI





# 01. ÎNCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN ȘI PUG CONSTANȚA

208 HA

suprafața  
P.U.Z.

Zona este delimitată astfel:

- la N: UAT Năvodari
- la S: B-dul Mamaia și B-dul Aurel Vlaicu
- la V: Lacul Siutghiol
- la E: Marea Neagră

cca. 962

de imobile  
aflate în  
interiorul  
zonei studiate



## LEGENDĂ

- I. Limita**
- Limita teritoriului administrativ municipal Constanța
  - Limita teritoriului administrativ oraș
  - Limita teritoriului administrativ comună
  - Limita teritoriului intravilan municipiului Constanța
- II. Localități**
- CONSTANȚA Meridicel
- Orașe
  - Sate reședințe de comună
  - Sate apăsătoare și localități componente
- III. Categoriile de folosință ale terenurilor**
- Teren arabil
  - Vii
  - Livezi
  - Pășuni
  - Păduri
  - Ape (lacuri și cursuri naturale)
  - Terenuri aflate în intravilanul localităților (altfel decât Municipiul Constanța)
  - Terenuri neproductive
- IV. Intravilanul Municipiului Constanța**
- Trasee străzilor principale
  - Zone rezidențiale
  - Zone echipamente publice
  - Zone industriale și depozitare
  - Zone gospodărie comunitate
  - Unități agricole (sări)
  - Terenuri cu folosință agricolă în intravilan
  - Zone cu destinație specială
  - Scopuri publice verzi
  - Plaja
  - Port
  - Căi ferate, inclusiv călești, cu excepție pâni de călătorii
  - Alte terenuri
  - Centru istoric - reprezentativ
  - Centru administrativ
  - Centru cultural
  - Centru comercial
  - Sub-centre
- V. Infrastructura majoră a teritoriului**
- Circulații**
- Drumuri naționale
  - Drumuri județene și comunale
  - Căi ferate electrificate duble
  - Căi ferate simple neelectrificate
  - Cămine navigabile
- Rețele electrice și telecomunicații**
- Linie electrică senară LEA 400 KV
  - Linie electrică senară LEA 110 KV
- Telecomunicații**
- Magistrală fibră optică (Constanța-Medgidia, Constanța-Năvodari-Bădeșlag, Constanța-Eforie)
  - Cablu coaxial de înaltă frecvență și joasă frecvență
- Rețele de gaze și petroliere**
- Stații de reglare măsurare presiune
  - Conductă transport gaze înaltă presiune
  - Conductă țepi
  - Conductă produse petroliere
- Rețele de apă și canalizare**
- Sursă de apă și zonă cu sursă de apă subterană
  - Conștăre de înmagazinare apă potabilă
  - Înmagazinare și pompare apă potabilă în sistem
  - Sursă de apă, înmagazinare și pompare apă potabilă în sistem
  - Aducțiuni apă potabilă în sistem zonă
  - Stație epurare apă uzată
  - Canal diverșor apă uzată
  - Directii diverșor apă uzată





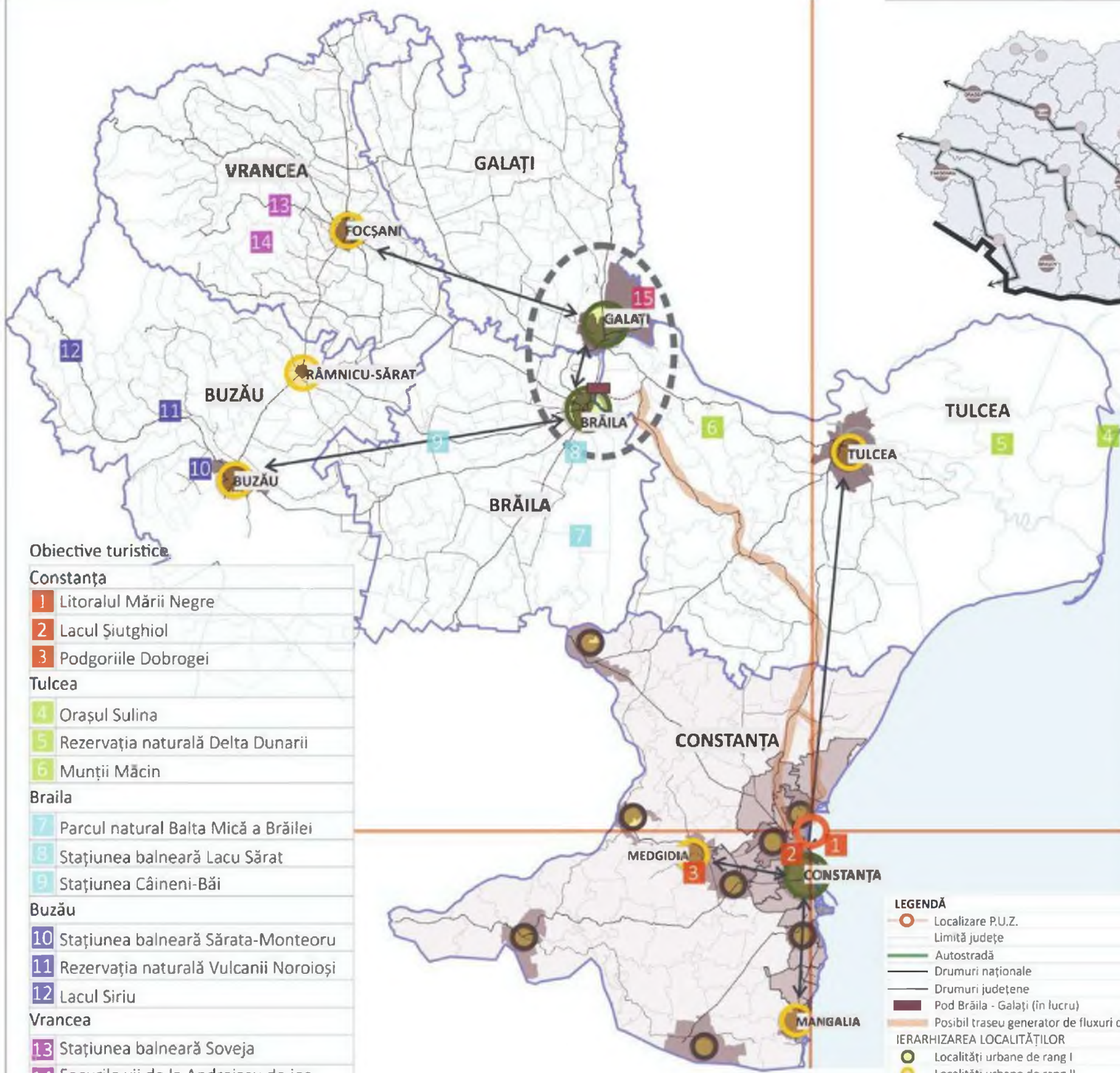






## 02.01. ÎNCADRARE ÎN REGIUNEA DE DEZVOLTARE SUD - EST

### ÎNCADRAREA REGIUNII DE DEZVOLTARE LA NIVELUL TERITORIULUI NAȚIONAL



CORIDOR PANEUROPEAN 4  
CORIDOR FLUVIAL EUROPEAN 7

### CONCLUZII

Regiunea Sud - Est este a doua regiune de dezvoltare a României ca mărime, din cele 8 existente. Județele care fac parte din această regiune de dezvoltare sunt: Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea, Vrancea. Sediul Agenției de Dezvoltare Regională Sud-Est se află în Municipiul Brăila.

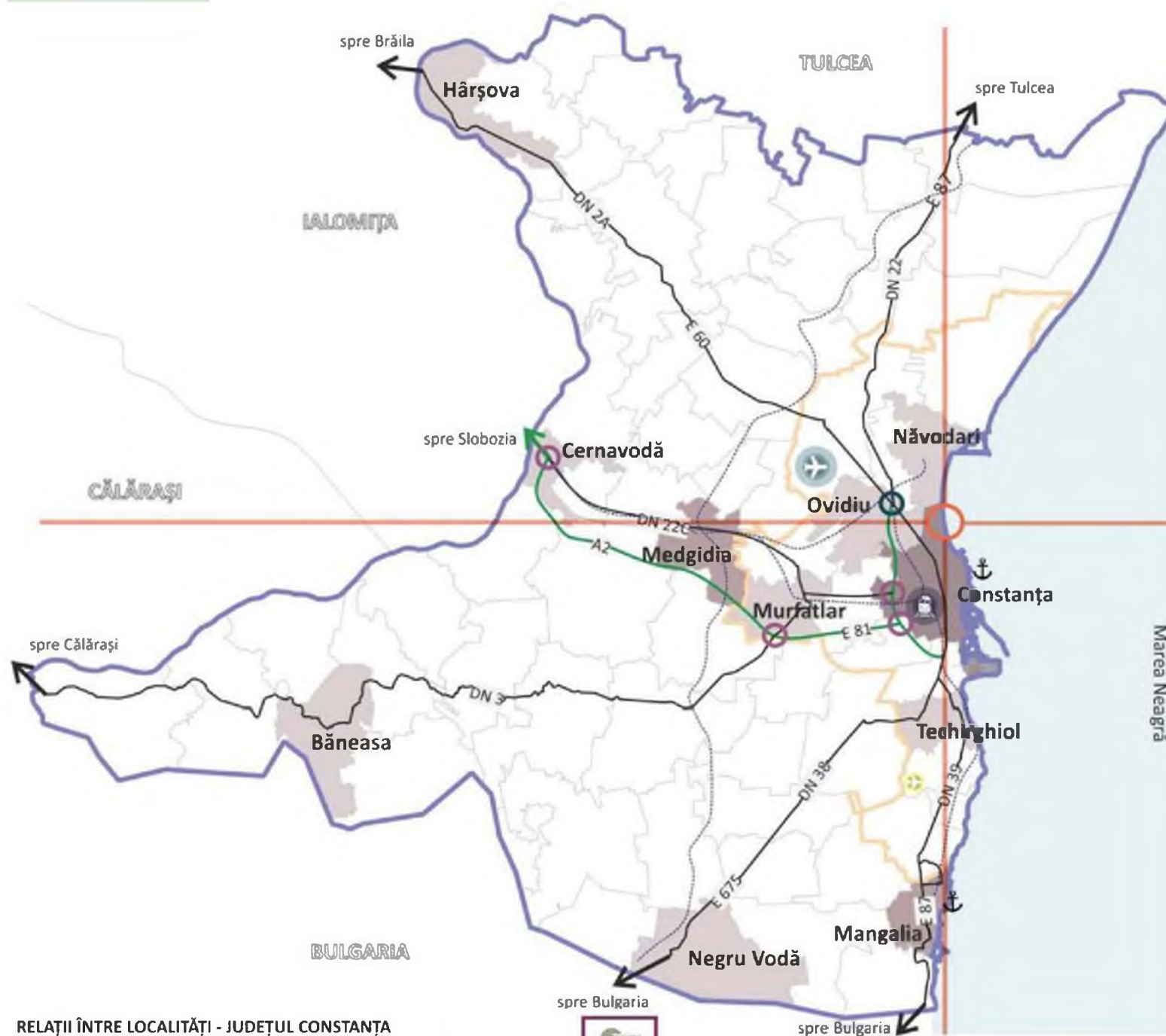
Suprafața regiunii este de **35.762 km<sup>2</sup>**, valoare ce reprezintă **15%** din suprafața totală a României.

#### Obiective turistice

- |                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| <b>Constanța</b> |                                       |
| 1                | Litoralul Mării Negre                 |
| 2                | Lacul Șiuțghiol                       |
| 3                | Podgoriile Dobrogei                   |
| <b>Tulcea</b>    |                                       |
| 4                | Orașul Sulina                         |
| 5                | Rezervația naturală Delta Dunării     |
| 6                | Munții Măcin                          |
| <b>Braila</b>    |                                       |
| 7                | Parcul natural Balta Mică a Brăilei   |
| 8                | Stațiunea balneară Lacu Sărat         |
| 9                | Stațiunea Căineni-Băi                 |
| <b>Buzău</b>     |                                       |
| 10               | Stațiunea balneară Sărata-Monteoru    |
| 11               | Rezervația naturală Vulcanii Noroioși |
| 12               | Lacul Siriu                           |
| <b>Vrancea</b>   |                                       |
| 13               | Stațiunea balneară Soveja             |
| 14               | Focurile vii de la Andreiașu de jos   |
| <b>Galați</b>    |                                       |
| 15               | Faleza Dunării                        |

- LEGENDĂ**
- Localizare P.U.Z.
  - Limită județe
  - Autostradă
  - Drumuri naționale
  - Drumuri județene
  - Pod Brăila - Galați (în lucru)
  - Posibil traseu generator de fluxuri din NE României
- IERARHIZAREA LOCALITĂȚILOR**
- Localități urbane de rang I
  - Localități urbane de rang II
  - Localități urbane de rang III (din județul Constanța)
- RELAȚII ÎNTRE LOCALITĂȚI**
- Sistem urban Brăila-Galați (Conf. legii 351/2001)
  - Relații de coordonare între municipii





LEGENDĂ	
	Localizare P.U.Z.
	Limită metropolitană
	Infrastructură rutieră
	Noduri rutiere
	Nod rutier - necesită reconfigurare
	Infrastructură cale ferată
	Autostradă
	Aeroport
	Aerodrom
	Gară
	Port maritim

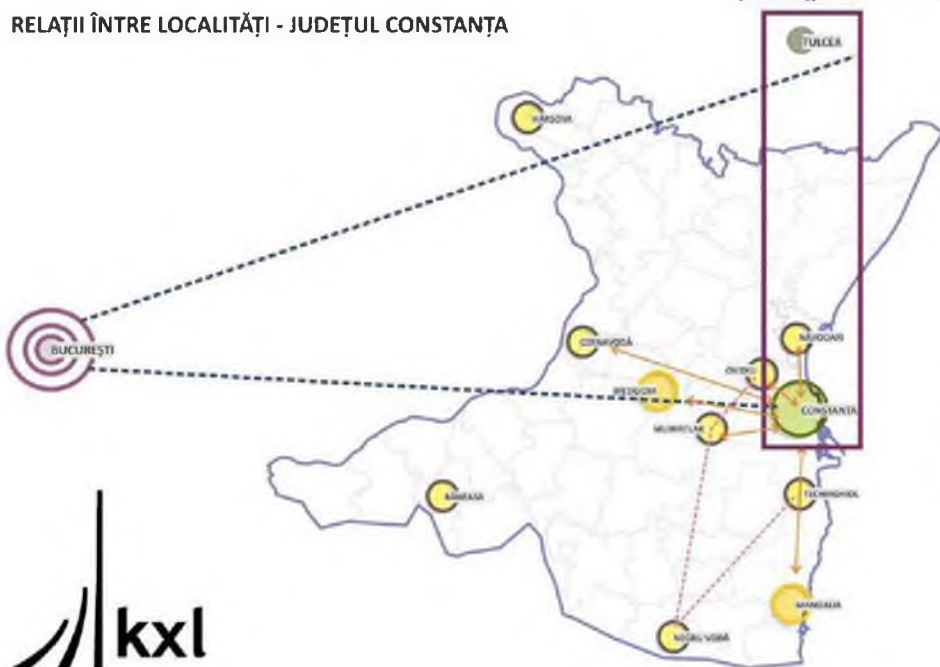
## CONCLUZII

Concentrare de municipii și orașe în jurul reședinței de județ, Municipiul Constanța, suprafața teritoriului administrativ de 1121,66 kmp, ceea ce conferă o importanță sporită și susține **relațiile și cooperarea eficientă** între localitățile componente ale zonei metropolitane.

Conform **legii 351/2001**, zona metropolitană „cuprinde teritoriul administrativ al orașului **centru polarizator** și al unităților administrativ-teritoriale cuprinse în zona de navetism a acestuia, la distanțe de până la 30 km, care respectă condiția de contiguitate spațială și în cadrul căruia s-au dezvoltat **relații de cooperare** pe multiple planuri.”

**Zona Metropolitană Constanța** urmărește promovarea unor proiecte comune de dezvoltare integrată a zonei și de atenuare a discrepanțelor de dezvoltare dintre localități, un facilitator privind atragerea investițiilor și a Fondurilor Structurale, o platformă de colaborare între **unitățile administrativ-teritoriale** componente și un **nucleu** de dezvoltare a serviciilor publice.

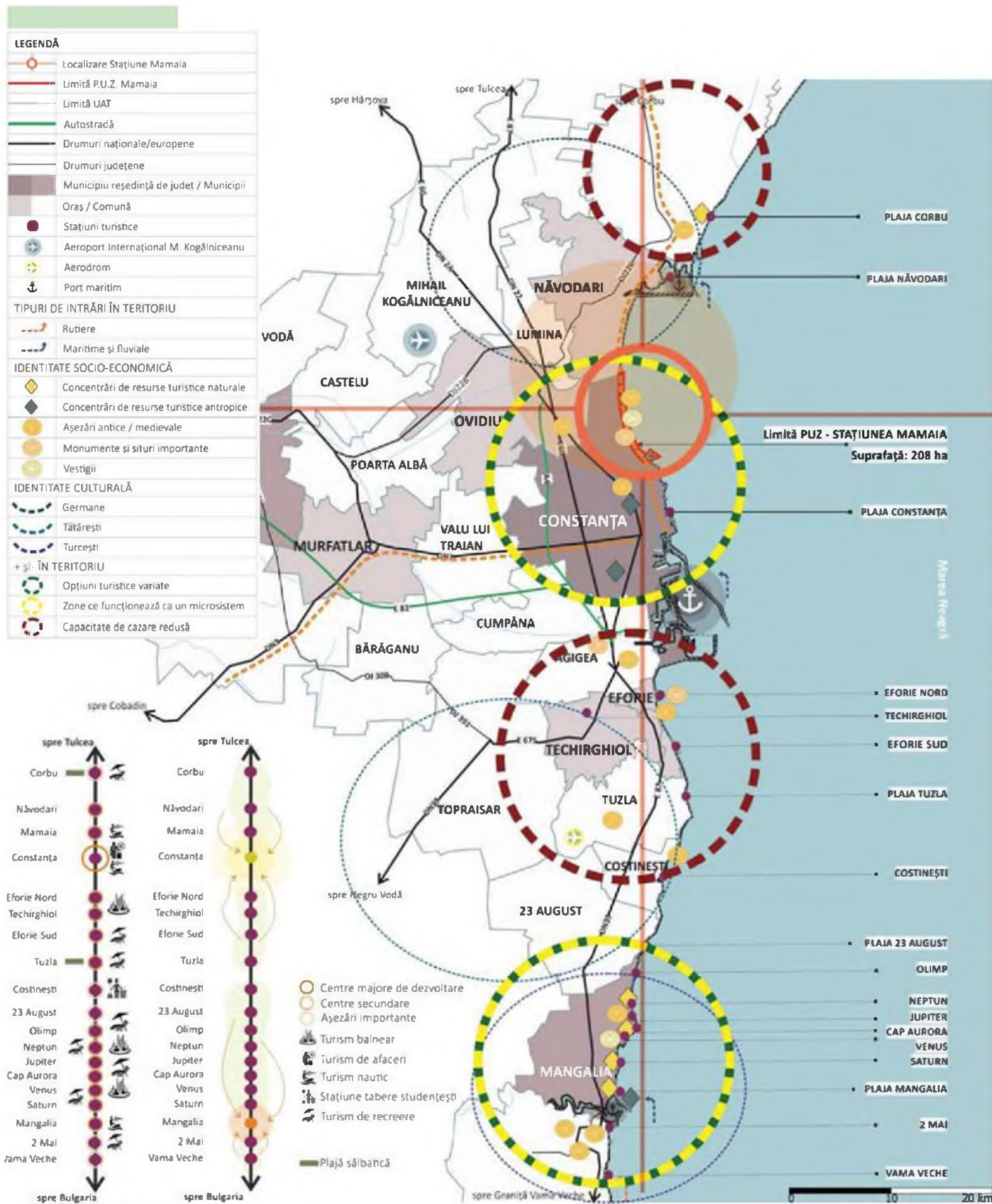
RELAȚII ÎNTRE LOCALITĂȚI - JUDEȚUL CONSTANȚA



LEGENDĂ	
	Relații de coordonare Tulcea- Constanța
	Relații de subordonare Capitala- Municipiu reședință de Județ
	Relații de subordonare Municipiu- Oraș
	Relații de coordonare



# 02.03. RELAȚIA NORD - SUD



## CONCLUZII

Stațiunea Mamaia face parte din rețeaua de stațiuni ale litoralului românesc, clasându-se pe primele poziții din punct de vedere al numărului de sosiri ale turiștilor, al unităților de cazare și ale activităților ( piscine în aer liber, discotecă, parcuri de agrement, terenuri de sport, teatru de vara ). Stațiunea dispune de activități specifice mai multor tipuri de turism (turism de afaceri, nautic, recreere, etc.).

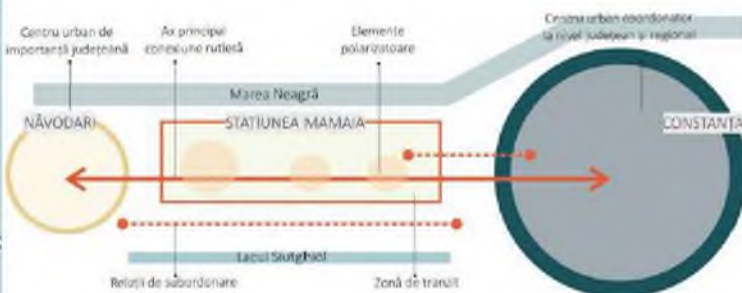
Face parte din **microsistemul** de funcționare și dezvoltare al Municipiului Constanța.



## 02.04. RELAȚIA MAMAIA - NĂVODARI



LEGENDĂ	
	Limită P.U.Z.
	Limită U.A.T.
PUNCTE GENERATOARE DE TRAFIC - PGT	
	PGT dpdv turistic (hoteluri - cluburi)
	PGT dpdv al plajelor / atracțiilor turistice acvatice
	Puncte de congestinare a traficului ale arterelor secundare datorită multitudinii de noi construcții destinate turismului
	Puncte de congestinare a traficului carosabil între arealul de Sud (Mamaia Sud + Constanța + litoral Sud) și arealul de Nord (Năvodari + Mamaia Nord)
ARTERE AFLATE LA EXTREMITĂȚILE STAȚIUNII CARE FAC POSIBILĂ CONEXIUNEA ÎNTRE MAMAIA ȘI VECINĂȚI	
	Arteră ce face legătura între extremitatea de Sud a stațiunii și accesul din / către autostrada A4
	Arteră ce face legătura între extremitatea de Sud a stațiunii și centrul orașului Constanța
	Arteră ce face legătura între arealul de Nord din Năvodari și țesutul din vest adiacent lacului Siutghiol / către autostrada A2
	Ax principal de parcurgere al stațiunii ce conectează extremitatea nordică de cea sudică și invers
AMENAJĂRI RUTIERE SUBDIMENSIONATE RAPORTATE LA INTENSITATEA FLUXURILOR	
	Sensuri giratorii subdimensionate raportat la intensitatea fluxurilor la intrare / ieșirea din stațiune
	Sensuri giratorii subdimensionate raportate la intensitatea fluxurilor aflate pe axul principal de parcurgere al stațiunii
DIRECȚIILE CELE MAI FRECVENTATE DE PLECARE DIN STAȚIUNE CĂTRE ZONELE DE INTERES DIN IMEDIATA VECINĂTATE	
	Mamaia Sud către centrul orașului Constanța
	Mamaia Nord către centrul orașului Năvodari
ELEMENTE DE CONEXIUNE ÎNTRE PLAJE - DISFUNCȚII	
	Ruptură la nivelul peisajului ce nu permite continuitatea plajelor - element generator de trafic suplimentar
	Bariere la nivelul țesutului ce nu permit continuitatea promenadelor amenajate
	Faleza - unul dintre punctele principale de atracție ale zonei - generator de trafic pietonal / carosabil
ZONE DE ACTIVITĂȚI PRINCIPALE ÎN CADRUL STAȚIUNII CE REPREZINTĂ REPERE ȘI POT REPREZENTA ELEMENTE GENERATOARE DE FLUXURI	
	Zone ce prezintă concentrări ale funcțiilor de loisir / relaxare reper
	Zone ce prezintă concentrări de hoteluri reper
	Zone ce prezintă concentrări de plaje reper



### CONCLUZII

Năvodari este un **centru urban** de importanță **județeană**, iar Constanța un centru urban de **importanță regională**, relația de subordonare dintre ele fiind clară. **Aria de influență** și tendințele de dezvoltare ale mun. Constanța merg către nord, afectând vizibil (fond construit, investiții, trafic etc) stațiunea Mamaia.





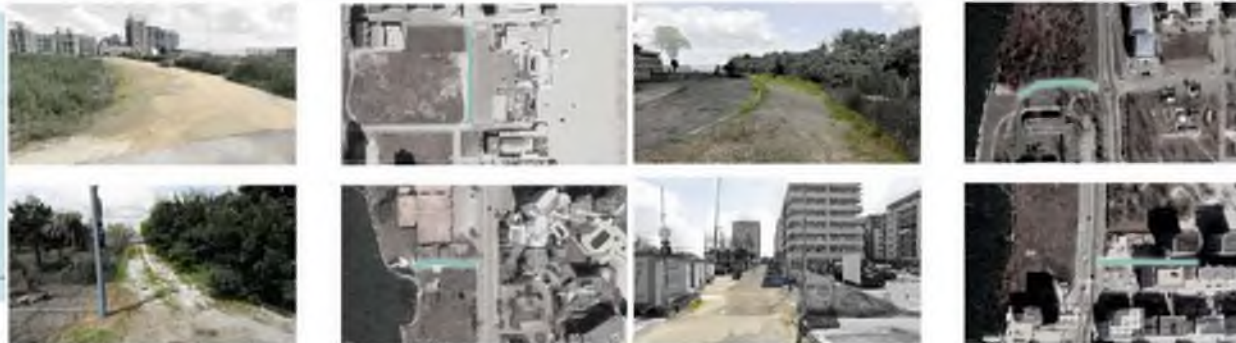
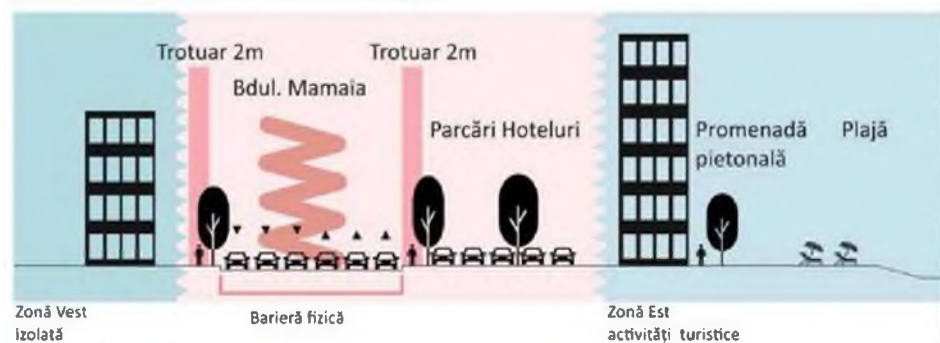
# 03.01. MOBILITATE URBANĂ

## 03.01.01. ORGANIZAREA TRAMEI STRADALE ȘI TRANSPORT - ANALIZĂ FOTO - STAREA DRUMURILOR ȘI SITUAȚIA PARCĂRILOR



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ DE PRINCIPIU PRIN ZONA MAMAIA REPREZENTÂND MODUL DE SEGREGARE EST-VEST CAUZAT DE BULEVARDUL MAMAIA.

### STAREA DRUMURILOR



### CONCLUZII

**Zonele generatoare de trafic** se află în nordul stațiunii, datorită concentrării mari de locuitori care folosesc transportul personal, iar în partea de sud, la intersecția Bd. Mamaia și Bd. Aurel Vlaicu, datorită concentrării mari de activități de regim hotelier/cazare, complementare (restaurante, baruri, cluburi, unități fast food, etc.) și a celor specifice **agrementului turistic** (centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.).

Zona de studiu beneficiază de un traseu de telegondolă care se întinde pe o distanță de 2 km, leagă zona de intrare în stațiune de zona de promenadă, mai exact Casino Mamaia.

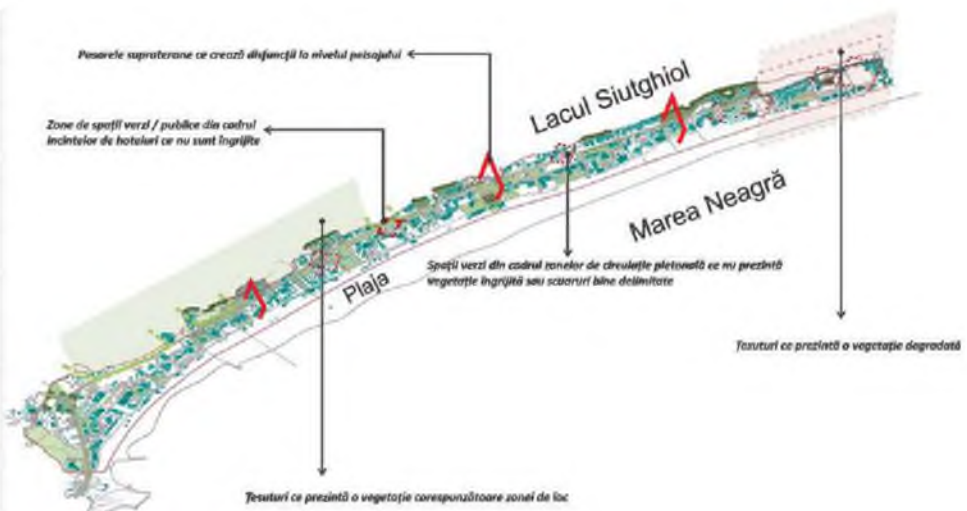
Traseul de promenadă este unul segmentat, fiind întrerupt de străzi carosabile și parcări. În partea de nord, începând de la Hotelul Alcor, traseul pietonal este complet inexistent.

### PARCĂRI DESTRUCTURATE





# 03.02. SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII VERZI



## SPAȚII PUBLICE CU POTENȚIAL



- 7,5 km liniari spre Lacul Siutghiol.
- 25 de docuri de dimensiuni variate.
- Spații publice parțial amenajate.
- Malul lacului este izolat, nu există un traseu sau elemente de semnalistică.
- mici peninsule alveolare.
- Oportunitati de dezvoltare a spațiului public.

### Vegetație preponderent ce se regăsește în zona de studiu



### CONCLUZII

Țesuturile vegetale pot fi diferite în funcție de dimensiunile, așezarea, corelarea între ele și omogenitatea pe care vegetația o poate forma. În zona de studiu, țesuturile vegetale nu sunt omogene din punct de vedere compozițional, nu se corelează țesutul lacului Siutghiol cu țesutul de pe partea Mării Negre. Se observă o **linearitate** cu inserții de zone sinuase, la nivelul aliniamentului vegetal pe **axa principală**, Bulevardul Mamaia. Aceasta se întrerupe brusc la începerea țesutului de construcții noi în nord.



## 03.03. ELEMENTE DE PATRIMONIU



7-10. Ansamblu Cazinoul Mamaia



11. Fosta Vila regală, azi „Club-Castel”



12. Statuia „Pe valuri”



14. Statuia „Fata la mare”



16. Statuia „În soare”



11. Arta monumentală „Artele”



15. Statuia „Sirena și delfinul”



17. Grup statuar „Confidența”



18. Statuia „Răsăritul”



19. Grup statuar „Maternitatea”



20. Statuia „Nufărul”



21. Statuia „Jucătoare de tenis”



22. Statuia „Fata cu câprioara”



23. Statuia „Fecioara cu mărul”



24. Grup statuar „Nou născut”



25. Bustul lui Ovidiu



26. Grup statuar „Primăvara”



### LEGENDĂ

#### LIMITE

- Limita U.A.T. Constanța
- Limită PUZ (suprafață aprox. = 208 ha)
- Limita Proprietate

#### CADRU NATURAL

- Lacul Siutghiol
- Marea Neagră
- Plajă

#### MONUMENTE ISTORICE

- Monumente istorice de arhitectura sau de for public
- 10** Numar monument conform tabel LMI

Tabel LMI și RAN - situri arheologice, monumente istorice de arhitectură sau de for public

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	CT-I-a-A-02561	Sit arheologic subacvatic		
2	CT-I-a-A-02561.01	Vestigii arheologice subacvatice	Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța) - nu se află fizic în zona studiată, ci doar zona lor de protecție	Epoca medievală Epoca romană-bizantină
3	CT-I-a-A-02561.02	Vestigii arheologice subacvatice		Epoca romană
4	CT-I-a-A-02561.03	Vestigii arheologice subacvatice		Epoca elenistică
5	CT-I-a-A-02561.04	Vestigii arheologice subacvatice		Epoca greacă
6	CT-I-a-A-02561.05	Vestigii arheologice subacvatice		1934-1935
7	CT-II-a-B-21001	Ansamblu Cazinoul Mamaia	În centrul stațiunii	1934
8	CT-II-a-B-21001.01	Pavilion central, restaurant	În centrul stațiunii	1934
9	CT-II-a-B-21001.02	Corpuri laterale cu cabine	În centrul stațiunii	1935
10	CT-II-a-B-21001.03	Pod cu bar maritim	În centrul stațiunii	1926
11	CT-II-m-A-02896	Fosta vilă Regală, azi Club "Castel"	În centrul stațiunii	1963
12	CT-III-m-B-02942	Statuia "Pe valuri"	Hotel IAKI, curtea interioară dinspre Promenadă	1962
13	CT-III-m-B-02943	Arta monumentală "Artele"	Restaurantul hotelului CENTRAL	1961
14	CT-III-m-B-02944	Statuia "Fată la mare"	Hotel CENTRAL, spațiu verde spre Promenadă	1961
15	CT-III-m-B-02945	Statuia "Sirena și delfinul"	Hotel DOINA, bazin spre Promenadă	1962
16	CT-III-m-B-02946	Statuia "În soare"	Hotel DACIA SUD, pe terasa acoperită a restaurantului hotelului	1962
17	CT-III-m-B-02947	Grup statuar "Confidența"	Complex hotelier VICTORIA în spațiul verde spre Promenadă	1961
18	CT-III-m-B-02948	Statuia "Răsăritul"	Hotel PELICAN, spațiu verde spre Promenadă	1956
19	CT-III-m-B-02951	Grup statuar "Maternitatea"	Hotel SELECT, teren spațiu verde din spatele hotelului, spre plajă în spațiul verde spre Promenadă	1962
20	CT-III-m-B-02952	Statuia "Nufărul"	Hotel SULINA, în centrul bazinului din spatele hotelului, în bazinul spre Promenadă	1961
21	CT-III-m-B-02954	Statuia "Jucătoare de tenis"	Hotel TOMIS, pe spațiul verde din spatele hotelului spre plajă în spațiul verde spre Promenadă	1964
22	CT-III-m-B-20163	Statuia "Fata cu câprioara"	Cinema ALBATROS	1943
23	CT-III-m-B-20164	Statuia "Fecioara cu mărul"	Hotel CAZINO	1958
24	CT-III-m-B-20165	Grup statuar "Nou născut"	Hotel REX	1958
25	CT-III-m-B-20166	Bustul lui Ovidiu	Hotel OVIDIU	1964
26	CT-III-m-B-20167	Grup statuar "Primăvara"		

### CONCLUZII

Monumentele din zona PUZ sunt **nevalorificate**, în stare de degradare. În afară de monumentele tip clădire, toate celelalte **monumente istorice** sunt dispărute sau amplasate pe proprietăți private, în interiorul unor restaurante sau hoteluri, devenind astfel inexistente / nevizibile pentru publicul larg.





**Restaurante, cafenii, cluburi, baze de agrement**

3. Triumph
10. Dacia
14. On Plunge Jr.
16. Cleopatra
18. Azur
22. Sirena
25. Doina
29. Harlequin Romance
32. Cherhana
35. Aquarium
45. Terasa "La Taverna"
46. Casa Piratilor
47. Terasa Boomerang
48. Bar cazino
49. La Pizza
50. Terasa cu Flori
53. Casa Romaneasca
54. Terasa Taraneasca
- Casa Albă
55. Casa Verde
56. Trattoria "Il Calco"
57. Chinese Garden
59. Tic-Tac
62. Albatros
64. La Protop
67. Castel Summer Club
68. New orient
71. Fontanella
- La Plaza
82. Terasa Tomis
85. Fabaria
88. Terasa By Tony
94. Terasa "La Fattoria"
100. Fati club de France
109. La Cena Byblis
110. Promenada
118. Buena
126. Estival
127. La Contadina
128. Orange Plaza
143. Ite

**Activități de agrement turistic**

2. Centrul de distracție Europa
12. Telegondola
13. Baza sportivă "Samtronic"
19. Aqualand Parcul "Aqua Magic"
33. Club Sportiv "Mamaia Idu"
39. Club XXI
42. Agenția de turism "Rornario"
43. Grădina de vară Albatros
74. Complex Sportiv Mamaia
77. Gossip
83. Baza de agrement București
92. Baza de agrement "Pinguin"
97. Krmy s
99. Terasa- Club Cucaracha
105. Teren Sportiv
107. Teren Sportiv
117. Teren Minigolf

**Hoteluri, pensiuni, vile, căsuțe, moteluri și camping**

1. Hotel Malibu
4. Hotel Parc
5. Hotel Pescarus
6. Hotel Delfin
7. Hotel Lotus
8. Hotel Dacia Sud
9. Hotel Bavaria Blu
11. Hotel Select
15. Hotel Perla
17. Hotel Aurora
20. Hotel Dunarea
21. Hotel Neptun
23. Hotel Meridian
24. Hotel Delta
26. Hotel Doina
27. Hotel Sulina
28. Hotel Laguna
30. Hotel Florida
31. Hotel Sunquest
34. Hotel Flora
36. Hotel Cvidiu
37. Hotel Victoria
58. Hotel Elegance
40. Hotel Hetaistos
41. Hotel Danubius
44. Hotel Casino Sud
51. Hotel Casino Nord
58. Hotel Saphir
60. Hotel Condor
61. Hotel Albatros
63. Hotel Promesse
65. Hotel Piccadilly
66. Hotel Sanguna
69. Hotel Unirea
70. Hotel Paria
72. Hotel Victory
75. Hotel Histria
75. Hotel Național
76. Hotel Midia
78. Hotel Tropicana
79. Hotel Tomis
80. Hotel Palm Beach
81. Hotel Tineretului
84. Hotel Mamaia
86. Hotel Iaki
87. Hotel Venus
89. Hotel Riviera
90. Hotel Astoria
91. Hotel Pinguin
93. Hotel Metropol
95. Hotel Majestic
96. Hotel Grand Hotel Rex
98. Hotel Milnera
101. Hotel Fati Club de France
102. Hotel Scandinavia
103. Hotel California
104. Hotel Dlt
105. Hotel Regal
108. Hotel Modern
111. Hotel Central
112. Hotel Palas
113. Hotel Pelican
114. Hotel Fantasy Beach
115. Hotel Splendid
116. Hotel Dorna
119. Hotel Briza
120. Hotel Bicae
121. Hotel Apello
122. Hotel The Regent
123. Hotel Siret
124. Hotel Vega
125. Hotel Alcor
129. Hotel Orfeu
131. Hotel Comandor
132. Hotel Amiral
133. Hotel Lindo
134. Hotel Ambassador
135. Hotel Best Western Savoy
136. Hotel Selena
137. Hotel Favorit
138. Hotel Coral
139. Hotel Paloma
140. Hotel Marea Neagră
141. Hotel Caraiman
142. Hotel Lumina

CAPACITATE UNITATI DE CAZARE		
LOCURI DE CAZARE	CAPACITATE PERSONALE	
21548	43069 (x2)	
STRUCTURI CU		
	MAMAIA	CONSTANTA
pinonă	24	2
sala de conferinta	41	14
spa	8	1
saună	8	4
teren de sport	5	-
plaja aferentă	20	1
spatiu de joacă copii	3	-
sala fitness	11	1
saala infumusetare	7	3
games area	1	-
restaurant	63	21
bar	52	1

**DOTĂRI STRUCTURI TURISTICE - STAȚIUNEA MAMAIA**

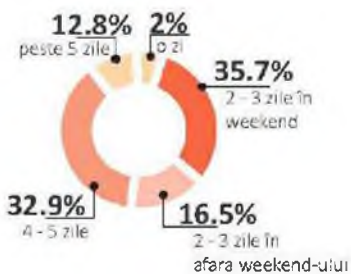
La nivelul UAT Municipiul Constanța, în anul 2017, în stațiunea Mamaia funcționau 76 de structuri turistice autorizate.



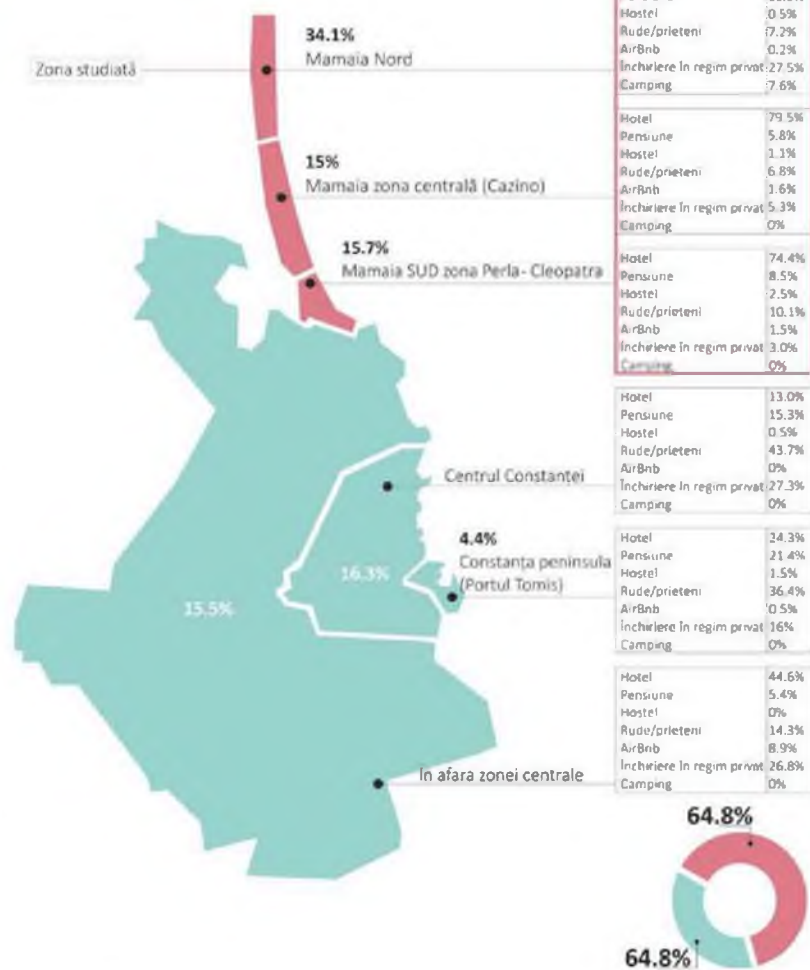
La nivelul UAT Municipiul Constanța, în anul 2017, în Constanța au funcționau 22 de structuri turistice autorizate.



**DURATA ȘEDERII - SCOPUL VIZITEI - BUGETUL ZILNIC**  
conform "strategie de dezvoltare și promovare a turismului în municipiul Constanța,,



conform "strategie de dezvoltare și promovare a turismului în municipiul Constanța,,



**CONCLUZII**

În anul 2016, conform datelor furnizate de Direcția Județeană de Statistică Constanța. În municipiul Constanța s-au înregistrat un număr de **532624 de turiști**. **91.43%** dintre aceștia au fost **cetățeni români**, cu un procentaj mic de sosiri la nivel **internațional, 8.57%**(45659 turiști străini).

În ceea ce privește repartitia sosirilor pe cele două componente, **64.8%** sau 345140 dintre sosiri au avut ca destinație Mamaia. Astfel putem concludiona **calitatea crescută** a unităților de cazare și a numărului mare de **dotări** aferente acestora stațiunea Mamaia devine ținta principală a turiștilor.

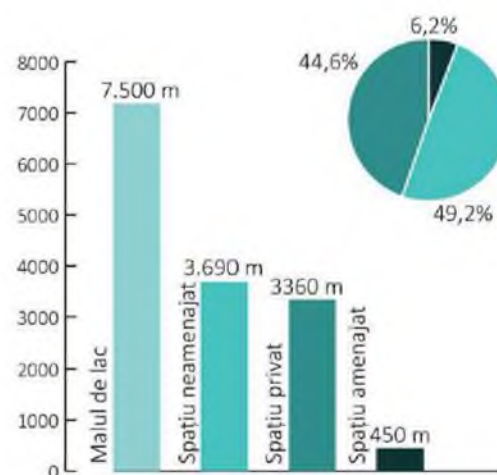




## 03.05. FUNCȚIUNI ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE TURISMULUI



LEGENDĂ	
	Limită P.U.Z.
CADRU NATURAL	
	Marea neagră
	Lac
FUNCȚIUNI	
	Locuire/apartament de vacanță
	Activități de regim hotelier (hoteluri, moteluri, vile turistice)
	Activități complementare celor de regim hotelier (restaurante, baruri, unități fast food)
	Funcțiuni comerciale
	Servicii de interes general
	Activități de specifice agrementului turistic (centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc)
	Funcțiune incertă
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	Zonă Locuire
	Zonă activități regim hotelier și activități complementare celor de regim hotelier
	Zonă mixtă
	Zonă agrement
SUPRAFAȚĂ REGIM CONSTRUIT	
	Suprafață construită
	Suprafață neconstruită



La doar 400 m de Lacul Siutghiol, prin intermediul unui canal, se află Lacul Tăbăcăriei, în incinta parcului cu același nume, un parc ce adăpostește numeroase elemente de interes pentru turiști și localnici, însă în prezent nu există nicio legătură directă și atractivă pentru pietoni între cele două.



### CONCLUZII

**Funcțiunile predominante** la nivelul zonei de studiu sunt cele de **turism**: hoteliere/cazare, complementare (restaurante, baruri, unități fast food, etc.) și a celor specifice agrementului și sportului (centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.), astfel stațiunea Mamaia îndeplinește criteriile necesare pentru acest **caracter turistic**.

Locuitorii din partea de nord sunt nevoiți să parcurgă distanțe lungi pentru a avea acces la funcțiunile și dotările complementare locuirii. De asemenea în zona de nord nu există dotări socio - culturale, comerciale / de servicii sau spații verzi și spații publice - de tip parc, scuar, piață. Acest fapt accentuează dependența stațiunii de dotările centrale ale Mun. Constanța, fapt ce încurajează utilizarea autovehiculelor și produce **poluare** suplimentară.

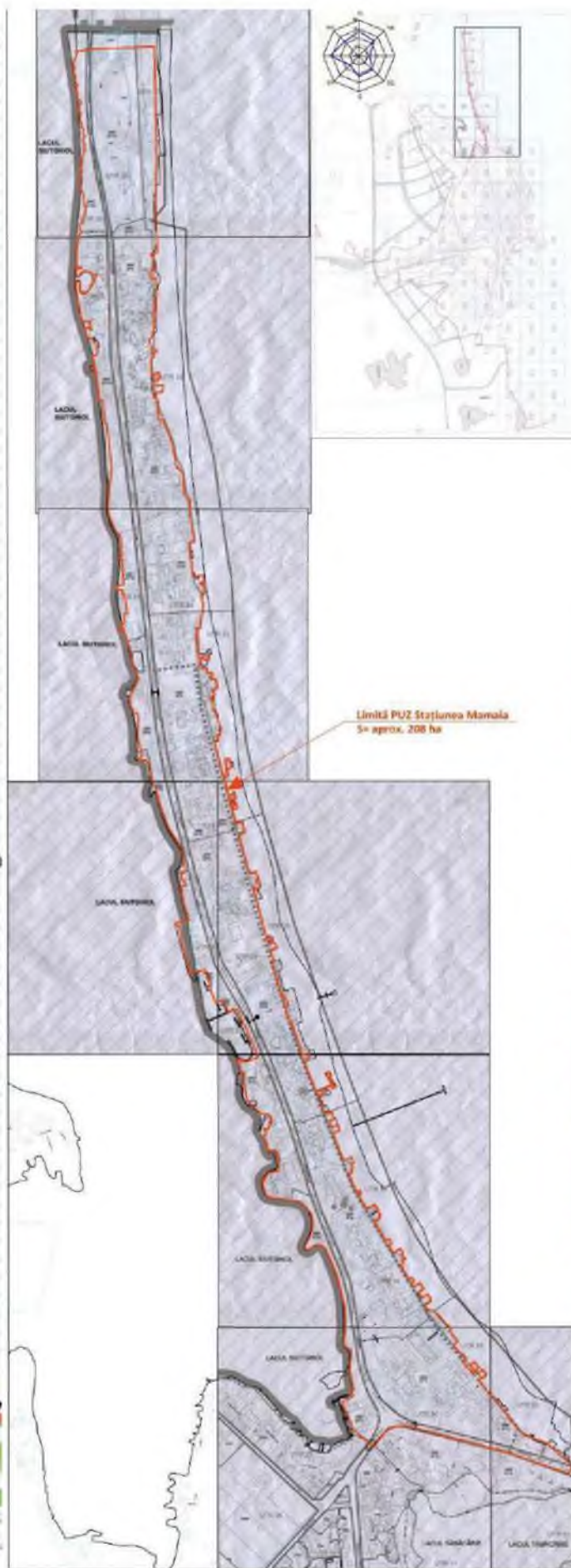
**Atracțiile turistice** nu sunt evidențiate prin marcaje, panouri de informare, trasee turistice, etc. stațiunea neavând elemente de signalistică și orientare sau centre de informare, fiind slab vizibile din spațiul public.







# 04.01. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. CONSTANȚA



**LEGENDĂ**

- Limită teritoriului administrativ Municipiului Constanța
- Limită teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
- Localizare P.U.Z
- Limită Stațiunea Mamaia

**II.1. Zonele funcționale ale structurii urbane**

- Case de vacanță, pensiuni
- Centru de afaceri de interes regional (birouri, bănci, burse, locuințe scumpe, comerț de lux)
- Centre cu echipamente de interes municipal și local (comerț, administrație, învățământ, cultură)
- Zone de activități comerciale cu amănuntul și piețe agroalimentare
- Turism - cazare
- Dotări pentru turism, alimentație publică
- Dotări pentru cultură - teatre, cinematografe, muzee
- Parcuri de odihnă, recreere și distracții, spații verzi, plantații de alina ment
- Baze sportive pentru public
- Plajă

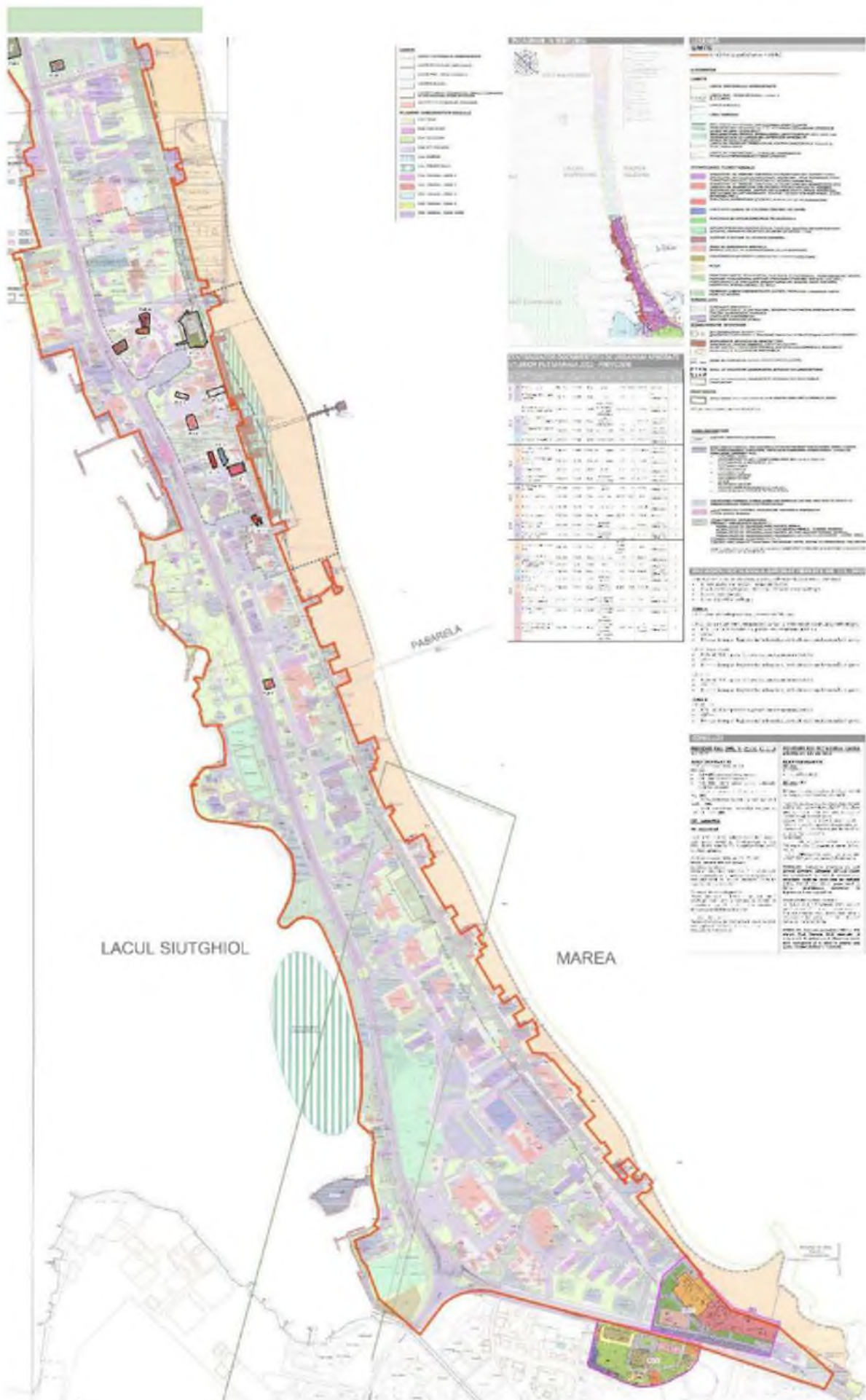
## CONCLUZII

Prezenta planșă are caracter orientativ și informativ, pentru terenurile cuprinse în limita P.U.Z. fiind aplicabile prevederile P.U.Z. Mamaia, aprobat prin HCL NR. 121 / 2013 și prevederile altor documentații de urbanism punctuale aprobate ulterior P.U.Z. menționat mai sus (2013).

NOTĂ: Prezenta planșă are caracter orientativ și informativ, pentru terenurile cuprinse în limita P.U.Z. fiind aplicabile prevederile P.U.Z. Mamaia, aprobat prin HCL NR. 121 / 2013 și prevederile altor documentații de urbanism punctuale aprobate ulterior P.U.Z. menționat mai sus (2013).



# 04.02. ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. MAMAIA - ZONELE A ȘI B



# CONCLUZII

## PREVEDERI RGU 1996, în vigoare de la 16 Iulie 1996

### INDICATORI URBANISTICI

Conform Anexa nr. 2 RGU, art. 2.1:

#### POT max

- POT = 85%, pentru zonele comerciale
- POT = 70%, pentru zonele mixte
- POT = 20% - 40 %, pentru zonele rezidențiale, după cum urmează:
  - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
  - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
  - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

#### CUT = nespecificat

#### RH - nespecificat

CONCLUZIE: indicatorii urbanistici din PUZ Mamaia sunt parțial corelați cu POT-ul prevăzut în RGU. POT-urile mai mare de 70% nu sunt justificate pentru funcțiunile propuse.

Conform Anexa nr. 6 RGU, art. 6.2, 6.7 și 6.8:

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

##### Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

##### Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

##### Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

## PREVEDERI RLU PUZ MAMAIA aprobat prin HCL nr. 121 din 2013

### INDICATORI URBANISTICI

#### POT max

- 40-70%
- 70-100% (UTR 2)

#### CUT max = 0,4

#### RH max (specificat pe planșa de RU și în tabelule din RLU), cuprins în intervalul: P - P+15E.

Preponderent în Zonele A și B sunt reglementate înălțimi mici, de aproximativ P+2-3E. Cele câteva zone cu înălțimi mai mari sunt corelate cu Hotelurile deja existente pe sit.

Atingerea CUT-ului maxim este condiționată de POT și RH max. Din reglementările prezente, se observă că CUT-ul maxim este greu de atins fără atingerea POT-ului maxim.

De exemplu:

-pentru CUT = 4 și RH max = P+4E - se va utiliza POT maxim (70-100%) pentru atingerea CUT-ului maxim.

-pentru CUT = 4 și RH max > P+6E, se va folosi un POT < 70% pentru atingerea CUT-ului maxim.

**CONCLUZIE:** Indicatorii urbanistici nu sunt corelați suficient, atingerea CUT-ului maxim fiind condiționată mai mult de construirea pe orizontală decât de construirea pe verticală. Astfel, POT-ul este direct proporțional cu CUT-ul, întâlnindu-se fenomenul de impermeabilizare a parcelelor.

#### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul RLU PUZ Mamaia 2013, nu sunt specificate suprafețe minime de spațiu verde.

Singurele prevederi sunt: „terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajeilor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp.”

**CONCLUZIE:** Corelând prevederile RGU cu RLU aferent PUZ Mamaia 2013 observăm că reglementările pentru spațiile libere și plantate sunt insuficiente și nu ajută la crearea unui spațiu ambiental plăcut și sustenabil.

### ZONIFICARE FUNCTIUNALA

- STRUCTURE DE PIERRE TURISTICE CU FUNCTIUNI DE CACERĂ TURISTĂ (HOTELURI, MOTELURI-SPATIUMHOTEL, MOTELURI, SILE TURISTICE, PASEI TURISTICE SAU ALTE STRUCTURI DE CACERĂ TURISTICE)
- STRUCTURE DE PIERRE TURISTICE CU FUNCTIUNI DE ALIMENTARE LAZĂ (RESTURANT SAU ALTE SERVICII DE ALIMENTARE PUBLICA)
- STRUCTURI DE CACERĂ, SERVICII DE ALIMENTARE PUBLICA, SERVICII DE ALIMENTARE, SERVICII DE ALIMENTARE (CAFETERIA, CANTINA SAU PENTRU ALTE SCOPURI SPECIFICE)
- FUNCTIUNI COMERCIALE (COMERȚUL ALIMENTAR ȘI NEALIMENTAR)
- FUNCTIUNI LIBERE DE CULTURĂ (CENTRU DE JUVE)
- FUNCTIUNI ȘI DOTĂRI SPECIFICE TURISMOARE
- INCHEI SPORITIVE AGRIEMENTALE TURISTICE, CENTRU DE ENTRAJINĂRI ACVATICE, TERENURI ȘI SERVICII ALIMENTARE SPORTIVE ETC.
- SERVICII ȘI DOTĂRI DE SISTEM GENERAL
- ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, SERVICII APLAȘI ȘI SERVICII SPECIFICE TURISMOARE
- CONSTRUCȚII APERTE DE LUCRĂRI DE TERMO-IZOLĂRI
- PLAȘI
- FUNCTIUNI SERVICII SPATII VERDE, ALTE APTI ȘI FUNCȚIUNI, PARCĂRI ȘI SPAȚII LIBERE, PARCĂRI PUBLICE, CENTRU PROPRIU PENTRU DIVERTISMENT, SERVICII ȘI DOTĂRI SPECIFICE TURISMOARE ȘI SERVICII ALIMENTARE, SERVICII DE ALIMENTARE, SERVICII DE ALIMENTARE (CAFETERIA, CANTINA SAU PENTRU ALTE SCOPURI SPECIFICE)
- TERENURI LIBERE NEDETERMINATE CU REGLEMENTĂRI APROXIMATE ȘI UN CAZ DE SERVICII

### CIRCULAȚIE

- CIRCULAȚII PERMANENTE ȘI INTERMIENTARE, SĂLII ȘI PLĂCĂRI PENTRU ALIMENTARE PUBLICA
- CIRCULAȚII COMERCIALE (CANTINA SAU CACERĂ LA SEU)
- MONUMENTE ISTORICE
- SIT ARHITECTONIC ȘI ARHITECTONIC (structura construită și structuri remanente de Mare Neagră, cod ET-4-a-00001)
- MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURĂ (ARHITECTURĂ CAZINO MAMAIA, SPAȚIUL MAMAIA, ALTE CAZINO, HOTEL MAMAIA, SPAȚIUL MAMAIA, SPAȚIUL MAMAIA)
- MONUMENTE ISTORICE DE PĂRĂMI
- ZONA DE PROTECȚIE SITUR ARHITECTONIC (100)
- ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURĂ
- ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE DE PĂRĂMI

### RESTRICTII

- ZONA MAREI INTERDICTIVĂ LA N. MAREI-DELA DE LA NIVELUL MAREI

### REGLEMENTARI

- UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- PROPOUNERI PENTRU AMPLASAREA-EXTINDEREA SUPRAFEȚĂRILOR UNOR CLĂDIRI CU LĂNGĂRIȘTE ȘI FUNCȚIUNI DETALIIATE CONFORM REGULAMENTUL LOCAL DE URĂNIBURI APERTE PUE:
- FUNCȚIUNI DE TURISM
- APARTANENȚĂ DE VACANȚĂ ȘI OBIECTE PERSANARE PUNDUAL ȘI COLCIVN
- FUNCȚIUNI PENTRU ALIMENTARE PUBLICA
- FUNCȚIUNI DE COMERȚ
- FUNCȚIUNI SPORTIVE
- FUNCȚIUNI DE ALIMENTARE
- FUNCȚIUNI DE CULTURĂ
- SERVICII
- FUNCȚIUNI DE SANATATE
- FUNCȚIUNI APERTE ECHIPATE PENTRU ACTIVITATE DE RECREEȚIE ȘI ALTE SCOPURI SPECIFICE
- PROPOUNERI PENTRU AMPLASAREA DE PARCALE LA SOL SAU MULTITRACTATE ȘI REORDONĂRIȘTE CIRCULAȚII COMERCIALE
- ZONE PROPUSE PENTRU AMPLASARE PARCALE PASTORALE PEȘTE ȘI-DUL MAMAIA
- ZONA PENTRU IMPLERENTARE PROIECT "PROMENADA MAMAIA" - REABILITARE ȘI REAMENAJARE PLĂCĂRI PERLA, REABILITARE ȘI REAMENAJARE PROMENADA PERLA - CAZINO MAMAIA, REABILITARE ȘI REAMENAJARE PLĂCĂRI ȘI PROMENADA CAZINO MAMAIA, REABILITARE ȘI REAMENAJARE PROMENADA CAZINO CLUB CARTEL - HOTEL VEGA
- PROIECT PARCALE ALTAIȘTE P+2E, P+1, PENTRU AMPLASARE PARCALE PASTORALE, YAFFI, NAVOD ȘI PISCANUL ȘI VIL RETRO







## LEGENDĂ ZONA C, D

	<b>LIMITE</b>
	LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA PUZ - ZONA STUDIATA - ZONA C ȘI D ȘI NORD
	LIMITA A.S.A.D.L.
	LINIA TARMULUI
	REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA UNOR CLĂDIRI PRELuate DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANTERIOARE APROBATE (OCLM NR. 896/16.05.2007)
	REGLEMENTARI PRIVIND AMENAJAREA UNOR PARCAJE PRELuate DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANTERIOARE APROBATE (OCLM NR. 896/16.05.2007)
	LIMITA TERENURILOR DE APARTINĂȚĂ DOMENIULUI PUBLIC AL MUN. CONSTANȚA
	LIMITA TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE
<b>MONUMENTE ISTORICE</b>	
	SIT ARHEOLOGIC SUBACVATIC Găsitura continentala a feteiului romanesc al Marii Negre, cod CT-4-a-A-02891
	MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURĂ ANSAMBLUL CAZINO MAMAIA, cod CT-3-a-B-21001 CLUS CASTEL, FOȘTA VILA REGULĂ, cod CT-3-a-A-02896-biv 2004-2010
	MONUMENTE ISTORICE DE FON PUBLIC
	ZONA DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE (100M)
	ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURĂ
	ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE DE FON PUBLIC (R=100M)

### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ

	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE TURISTICĂ (HOTELURI, HOTELURI-APARTAMENT, MOTELURI, VILE TURISTICE, PENSIUNI TURISTICE SAU ALTE STRUCTURI DE CAZARE TURISTICĂ)
	STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ (UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE DIN ÎNCĂLȚĂTURĂ TURISTICĂ SAU ALTE STRUCTURI DE PRIMIRE CU FUNCȚIUNI DE CAZARE, UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ INDEPENDENT DE AMPLASAMENT (RESTAURANTE, BARURI, UNITĂȚI TIP FAST-FOOD, COFFETARI, PATISERI ETC.))
	FUNCȚIUNI COMERCIALE (COMERT ALIMENTAR ȘI NEALIMENTAR)
	LOCURILE/APARTAMENTE DE VACANȚĂ
	DOTĂRI SPECIFICE AGREMENTULUI TURISTIC: CENTRU DE DISTRAȚIE, PARC ACVATIC, TERENURI DE SPORT, CLUBURI SPORTIVE ETC)
	SERVICII ȘI DOTĂRI DE INTERES GENERAL
	CLĂDIRI ANEXE STRUCTURILOR DE PRIMIRE TURISTICĂ
	CONSTRUCTII APARENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE
	PLAJA
	FUNCȚIUNI MIXTE SPAȚII VERZI, ALII AUTO ȘI PIETONALE, PARCURI, MOBILIER URBAN, PANDURI PUBLICITARE, GORTURI PROFESIONALE PENTRU DIVERSE EVENIMENTE, CONSTRUCTII ȘI INSTALAȚII DEMONTABILE CU OCULTA UNOR EVENIMENTE, LOCUINȚI DE JOACĂ, LAGARE DE CULT
	TERENURI LIBERE RECONSTRUITE CU REGLEMENTARI APROBATE ANTERIOR CARE SE MENTIN

### CIRCULAȚII

	CIRCULAȚII PIETONALE (ALII, PLATFORME ȘI AMENAJĂRI, ÎNCLUSIV PLATFORME AMPANATE ȘI TERASE PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ)
	CIRCULAȚII CĂROȘABILE (ÎNCLUSIV PARCAJE LA SOL)

### REGLEMENTARI

#### UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

	PROPUNERI PRIVIND AMPLASAREA/EXTINDEREA/SUPRAETAJAREA UNOR CLĂDIRI CU ÎNCADRAREA ÎN FUNCȚIUNI, DETALIIATE CONFORM REGULAMINTELOR LOCALE DE URBANISM AȘI PRIN PUZ
	- FUNCȚIUNI DE TURISM
	- APARTAMENTE DE VACANȚĂ, LOCUINȚI PERMANENTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE
	- FUNCȚIUNI PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
	- FUNCȚIUNI DE COMERT
	- FUNCȚIUNI SPORTIVE
	- FUNCȚIUNI DE LOJIR
	- FUNCȚIUNI DE AGREMENT
	- FUNCȚIUNI DE CULTURĂ
	- SERVICII
	- FUNCȚIUNI DE SAZĂTĂTE
	- FUNCȚIUNI APARENTE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE
	- DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI SPECIFICE FUNCȚIUNI DE SAZĂ

	PROPUNERI PRIVIND AMENAJAREA DE PARCAJE LA SOL SAU MULTIETAJATE ȘI REORGANIZARE CIRCULAȚII CĂROȘABILE
	ZONE PROPUSE PENTRU AMPLASARE PASARELE PIETONALE PEȘTE ȘI-CUL MAMAIA
	ZONA PENTRU ÎMPERTEJIRI: PROIECT "PROMENADA MAMAIA" - REABILITARE ȘI REAMENAJARE PIETETA PERLA, REABILITARE ȘI REAMENAJARE PIETETA - CAZINO MAMAIA, REABILITARE ȘI REAMENAJARE PIETETA ȘI PROMENADA CAZINO MAMAIA, PROIECT PARCARE ALBASTRU P+1E+T, PROIECT AMPLASARE PASARELE PIETONALE: YAHY, NAVOD ȘI PESCARUSI, VAL NETRO

### RESTRICTII

	ZONA MĂȘIN RESTRICTIONATĂ LA H MAXIM=30M DE LA NIVELUL MARI
--	---

## CONCLUZII

**PREVEDERI RGU 1996**, în vigoare de la 16 iulie 1996

### INDICATORI URBANISTICI

Conform Anexa nr. 2 RGU, art. 2.1:

#### POT max

- POT = 85%, pentru zonele comerciale
- POT = 70%, pentru zonele mixte
- POT = 20% - 40 %, pentru zonele rezidențiale, după cum urmează:

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

**CUT = nespecificat**

**RH = nespecificat**

CONCLUZIE: indicatorii urbanistici din PUZ Mamaia sunt parțial corelați cu POT-ul prevăzut în RGU. POT-urile mai mare de 70% nu sunt justificate pentru funcțiunile propuse.

Conform Anexa nr. 6 RGU, art. 6.2, 6.7 și 6.8:

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m2/locuitor.

**PREVEDERI RLU PUZ MAMAIA aprobat prin HCL nr. 121 din 2013**

### INDICATORI URBANISTICI

#### POT max

- 40-70%
- 90% (în anumite cazuri, de regulă păstrat POT-ul din teren)

**CUT max = 0,4**

**RH max** (specificat pe planșa de RU și în tabelul din RLU), cuprins în intervalul:

- RH = P+8E.

Din indicatorii urbanistici de mai sus, având CUT de 4 și multe zone în care RH este condiționat la înălțimi mai mici de 4E, pentru atingerea CUT-ului maxim, se construiește cu un POT aproape maxim.

De exemplu:

- pentru CUT = 4 și RH mam=P+4E - se va utiliza POT maxim (70%) pentru atingerea CUT-ului maxim
- pentru CUT= 4 și RH maxim> P+6E, se va folosi un POT<70% pentru atingerea CUT-ului maxim.

CONCLUZIE: Indicatorii urbanistici nu sunt corelați suficient, atingerea CUT-ului maxim fiind condiționată mai mult de construirea pe orizontală decât de construirea pe verticală. Astfel, POT-ul este direct proporțional cu CUT-ul, întăindu-se fenomenul de impermeabilizare a parcelor.

### SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La nivelul RLU PUZ Mamaia 2013, nu sunt specificate suprafețe minime de spațiu verde. Singurele prevederi sunt: „terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp.”

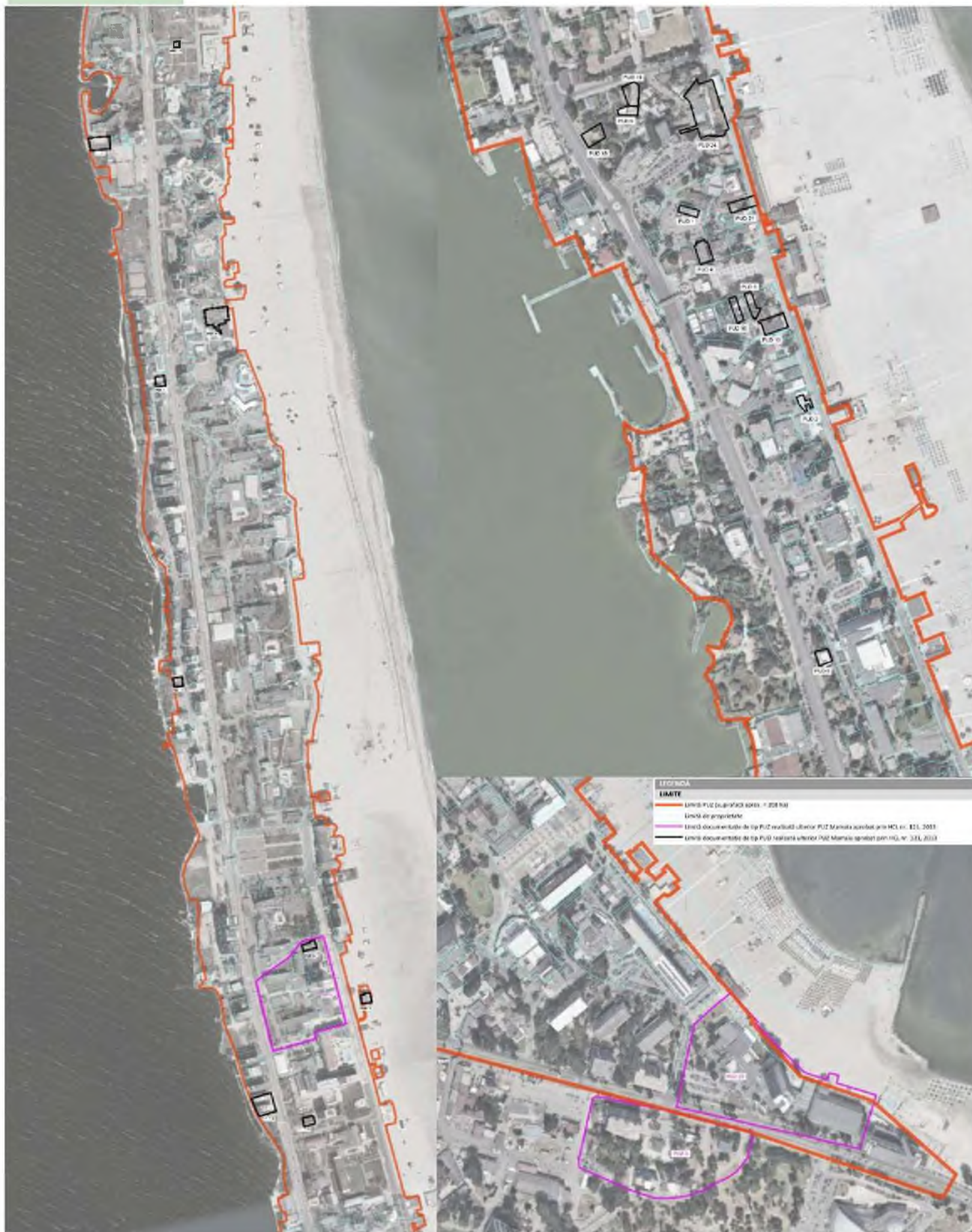
CONCLUZIE: Corelând prevederile RGU cu RLU aferent PUZ Mamaia 2013 observăm că reglementările pentru spațiile libere și plantate sunt insuficiente și nu ajută la crearea unui spațiu ambiental plăcut și sustenabil.

## LEGENDĂ ZONA NORD

<b>LIMITE</b>		<b>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - PROFUNERIE</b>	
	LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV		UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
	LIMITA PUZ - ZONA STUDIATA - ZONA NORD ȘI S-EȘI, S-EȘI		ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI LOCUINȚI CU REGIM DE REALIZARE P+1E
	LIMITA A.S.A.D.L.		ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI LOCUINȚI CU REGIM DE REALIZARE P+4E
	LINIA DE TARM		ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI LOCUINȚI ȘI LOCUINȚI CU REGIM DE REALIZARE P+1E
	REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA "ORSEL LACUSTRI" PRELuate DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANTERIOARE APROBATE		ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI TURISTICE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI LOCUINȚI CU REGIM DE REALIZARE P+1E+1E
	PROIECT AMENAJARE ZONE STUDIATE		ZONA MIXTA CU FUNCȚIUNI TURISTICE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, FUNCȚIUNI SPORTIVE ȘI DE LOJIR CU REGIM DE REALIZARE P+1E+1E
	REGLEMENTARI PRIVIND AMENAJAREA UNOR PARCAJE PRELuate DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANTERIOARE APROBATE (OCLM NR. 896/16.05.2007)		ZONA SPAȚII PLANTATE ȘI PARCAJE LA SOL
	LIMITA TERENURILOR DE APARTINĂȚĂ DOMENIULUI PUBLIC AL MUN. CONSTANȚA	<b>RESTRICTII</b>	
	LIMITA TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE		ZONA MĂȘIN RESTRICTIONATĂ LA H MAXIM=30M DE LA NIVELUL MARI
	ZONA DE PROTECȚIE LAZ SITIOHOL	<b>CIRCULAȚII</b>	
	CLĂDIRI EXISTENTE CU FUNCȚIUNI: LOCUINȚI/APARTAMENTE DE VACANȚĂ/CAZARE TURISTICĂ		CIRCULAȚII CĂROȘABILE EXISTENTE ȘI CE SE CONSTRUIESC
<b>MONUMENTE ISTORICE</b>			CIRCULAȚII CĂROȘABILE PROPUSE ȘI CE SE CONSTRUIESC
	SIT ARHEOLOGIC SUBACVATIC Găsitura continentala a feteiului romanesc al Marii Negre, cod CT-4-a-A-02891		CIRCULAȚII CĂROȘABILE PROPUSE ȘI CE SE CONSTRUIESC
	MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURĂ ANSAMBLUL CAZINO MAMAIA, cod CT-3-a-B-21001 CLUS CASTEL, FOȘTA VILA REGULĂ, cod CT-3-a-A-02896-biv 2004-2010		STRAZI CĂROȘABILE PROPUSE ȘI CE SE CONSTRUIESC
	MONUMENTE ISTORICE DE FON PUBLIC		STRAZI CĂROȘABILE PROPUSE ȘI CE SE CONSTRUIESC
	ZONA DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE (100M)		CIRCULAȚII PIETONALE EXISTENTE ȘI CE SE CONSTRUIESC
	ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE DE ARHITECTURĂ		CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE
	ZONA DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE DE FON PUBLIC (R=100M)		PARCAJE LA SOL/PLANTATE PROPUSE
<b>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>			ALII AUTO/SAZARE LA SOL PROPUSE
	CLĂDIRI EXISTENTE CU FUNCȚIUNI: LOCUINȚI/APARTAMENTE DE VACANȚĂ/CAZARE TURISTICĂ		
	LOCURILE/APARTAMENTE DE VACANȚĂ CU REGIM DE REALIZARE P+1E		
	CONSTRUCTII APARENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE		
	PLAJA		



## 04.04. SITUAȚIA REGLEMENTATĂ DIN TEREN



### CENTRALIZATOR DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

An	Nr. Doc.	Nume document de urbanism	Scara	Nr. planșe	Proiectant	Beneficiar	P&U (ha)	U&V (ha)	Nr. locuri	Stare actuală	Clasă
2013	1	PUZ model casare	202 / 2013	212/76	207 mp	casare	70%	2,18	D+P+2E	nu e specificat	A
	2	PUZ modelare model - spațiu comercial	31/2013	23/80	238 mp	comert	70%	0,7	P	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
2014	3	PUZ pentru zona delimitată de lot Mamaia, zona Luna Piel	164/2014	24/279	642 mp	servicii, locuințe, servicii, comerț, construcții administrative	20-60% (2-3)	1,1	P+P+2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	4	PUZ model Def+0-2E - locuințe, alimentare publică și cazare	243/2014	20/250	538 mp	comert, alimentare publică și cazare	70%	5,2	D+P+1-2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	5	PUZ suprapuneri și acțiuni model	363/2014	23/80	352 mp	comert + cazare	70%	2,05	P+2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
2019	6	PUZ constructii model P+2E	493/2019	22/246	347 mp	casare, spațiu verde	100%	1,25	3/5+P+1E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	7	P.U. model D+P+1E - hotel apartament	176/2019	30/89	193 mp	hotel apartamente	70%	4,0	Def+0-1,0A	2 ani + posib. prelungire 2 ani	D
	8	PUZ model S+P+1-2E hotel apartament	182/2019	21/44	2292 mp	hotel apartament	70%	4,0	P+5-8E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	D
	9	P.U.C. + Ca. turistică	198/2019	20/651	203 mp	bazin	0,7%	1,77	P+3E-2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	10	PUZ model alimentare publică și cazare	243/2019	20/234	680 mp	alimentație publică și cazare	70%	1,1	P+3E-2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
2020	11	PUZ proiectul de întocmire și autorizare	204/2020	2/06/27	412 mp	servicii turistice	70%	4,0	Def+1E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	12	PUZ model spațiu casare	313/2020	30/340	518 mp	spațiu casare	62,84%	3,11	P+2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	C
	13	PUZ model locuințe colective	313/2020	23/276	642 mp	locuințe colective	70%	4,0	S+P+2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	D
	14	PUZ hotel apartament	363/2020	23/246	500 mp	hotel apartament	54,93%	4,0	S+P+2E	nu e specificat	D
2021	15	PUZ model alimentare publică și cazare	363/2021	21/483	345 mp	alimentație publică și cazare	70%	1,0	P+3E-2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	16	PUZ model alimentare publică și cazare	394/2021	22/882	345 mp	alimentație publică și cazare	70%	1,0	P+3E-2E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
2022	17	PUZ model spațiu comercial P&U	180/2022	22/212	2131 mp	comert	70,77%	4,0	P+3E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	C
	18	PUZ model P+2-4E - spațiu casare	184/2022	24/812	542 mp	spațiu casare	70%	4,2	P+3E-4E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	19	PUZ suprapuneri model P&U - hotel de lux	203/2022	22/285	420 mp	hotel	70-100%	4,0	P+3E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	C
	20	PUZ model locuințe colective	220/2022	22/842	504 mp	locuințe colective	42%	2,75	P+3E-6E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	C
	21	PUZ - model alimentare publică	274/2022	20/170	536 mp	alimentație publică	70%	2,05	P+3E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
2023	22	PUZ model P+2-3-4E alimentare publică și cazare	275/2023	22/838	330 mp	alimentație publică și cazare	68,15%	1,56	P+3-3-4E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	C
	23	PUZ zona delimitată de lot Mamaia și vâlc în comun	276/2023	23/149	2385 mp	servicii, apartamente, comert, servicii, spațiu verde	70%	4,0	P+1E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	24	PUZ structuri proteje istorică și arhitecturală	299/2023	22/006	2587 mp	proteje istorică și arhitecturală	45,40%	4,0	P+1E	2 ani + posib. prelungire 2 ani	A
	25	PUZ zona vâlc, delimitată de zona Mamaia și vâlc în comun	304/2023	24/718	617 mp	servicii, alimentație publică, comert, sport, locuri de joacă, servicii, spațiu verde	40%	3,00	3E+3E+1E+1E+suprapuneri	2 ani + posib. prelungire 2 ani	C

Motiv realizare documentație	Nr. PUZ/ PUD	Nr. total	Procent din total
PUZ derogatorii - pentru modificare UTR-uri și RH	23, 25	2	8.33%
PUD pentru reglementarea acceselor	6, 20	2	8.33%
PUD pentru detaliere amplasare pe parcelă, accesuri, conformație funcțional-volumetrică	7, 8, 12, 13, 14, 17, 19, 22	8	33.33%
PUD pentru detalierea regulilor de amplasare pe parcelă, condiționat de zona de protecție a unor monumente istorice clasate	1, 2, 4, 5, 9, 10, 11, 15, 16, 18, 21, 24	12	50.00%
<b>TOTAL</b>		<b>24</b>	<b>100%</b>

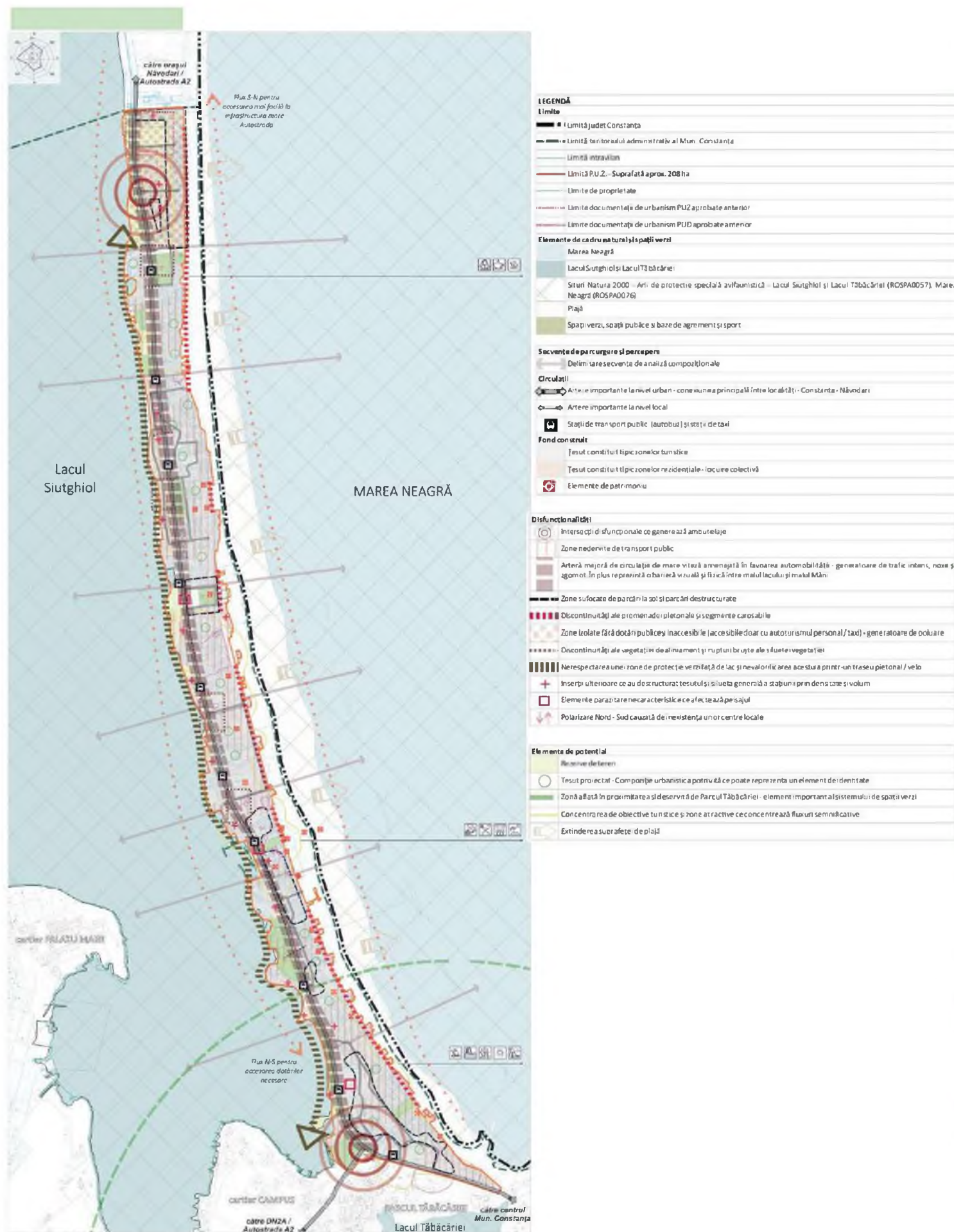
În zona de reglementare, în perioada **2013-2023** au fost elaborate și aprobate un număr total de **24 de documentații de urbanism** (2 PUZ-uri și 22 de PUD-uri). Motivația elaborării acestor documentații a reieșit din impunerea realizării de PUD-uri pentru detalieri volumetrică și ale acceselor pe parcelă ale viitoarelor investiții. Jumătate din documentațiile de urbanism au fost realizate pentru că investițiile propuse se aflau în **zona de protecție a monumentelor istorice**.











## CONCLUZII

**Stațiunea Mamaia** se structurează între lacul Siutghiol la vest și plajele Mării Negre la est, pe bd. Mamaia. Cele două componente naturale sunt **conectate insuficient** din punct de vedere pietonal luând în calcul caracterul turistic, de stațiune al zonei.

De-a lungul bulevardului, **imaginea urbană** se constituie din parcuri și accesuri la hoteluri, locuințe și funcțiunile adiacente. Izolat, se întâlnesc restaurante, puncte de alimentație publică, parcuri de agrement sau supermarket-uri. **Spațiile publice** amenajate sunt insuficiente și neatractive pe toată lungimea bulevardului.

**Parcărilor** aferente unităților de cazare și de locuire sunt vizibile din bulevardul Mamaia și deseori prezintă o întindere de autoturisme între bulevard și intrarea în hotel. Imaginea generală percepută în zona Mamaia surprinde un dualism între pietoni și spațiile de parcare amplasate în proximitatea tuturor **spațiilor publice tranzitate** de turiști, cu excepția plajei - singurul spațiu în care pietonul are acces exclusiv.

Conform P.U.Z. Stațiunea Mamaia din 2013, construcțiile din domeniul turistic grupând hotelurile cu construcțiile anexă, ocupă la sol cca. 150.000mp, respectiv jumătate din suprafața totală ocupată la sol de cca. 300.000 mp. A doua cea mai importantă funcțiune, este alimentația publică - clădiri ce măsoară o ocupare la sol în total de peste 100.000 mp (35% din suprafața totală). **Locuințele** însumează aproximativ **5% din suprafața total construită la sol** și se regăsesc în principal în **zona nordică** a stațiunii.

**Dezvoltările recente** din nordul stațiunii grupează unități de locuințe sau de cazare caracterizate de o slabă compoziție spațială, de o densitate ridicată în raport cu infrastructura publică oferită, cu finisaje modeste și o coloristică nepotrivită contextului în care sunt poziționate. În anumite zone, **conformarea spațială dens construită**, cu retrageri minime face imposibilă respectarea normelor de sănătate a populației.

Este de remarcat prezența unor diferite **tipologii de spații verzi** sau inserții de spații verzi, în vecinătatea construcțiilor de turism de pe partea estică a stațiunii, ce formează un **țesut verde** în spațiile publice.







## PUNCTE TARI

- **Administrația** țintește respectarea unui **ansamblu urban** coerent facilitată prin aprobarea documentațiilor de detaliere a regulilor de amplasare pe parcelă și spațial-configurative (50% din PUD-urile din perioada 2013-2023) pentru respectarea condiționărilor impuse de **zonele de protecție** a clădirilor istorice cu valoare de patrimoniu clasate în LMI.
- Mamaia îndeplinește condițiile funcționale necesare pentru o **stațiune turistică**: predominante la nivelul zonei sunt funcțiunile de cazare în regim hotelier, cele complementare (restaurante, baruri, unități fast food, etc.) și cele de agrement (centru de distracții, parc acvatic, terenuri de sport, cluburi sportive, etc.).
- Conectarea zonei de intrare în stațiune cu zona de promenadă (Cazino Mamaia) printr-un traseu de telegondolă de 2 km. Acest traseu oferă **perspective valoroase** către **Marea Neagră și Lacul Siutghiol**.
- **Calitatea drumurilor** bună spre foarte bună la nivelul întregii stațiuni, singurele drumuri pietruite (în număr de 4) fiind în zona de locuire din nord.
- Parcelele libere de construcții reprezintă un **potențial de dezvoltare**, majoritatea aferente lacului Siutghiol, unde terenurile au deschideri la stradă mari și adâncimi mici. Acestea din urmă sunt impotante în dezvoltarea coerentă a țesutului și au nevoie de reglementări speciale pentru a întregi frontul la bulevard și pentru a profita de **terenul valoros** situat lângă malul apei.
- **Zonele de parcuri** subutilizate situate în fața Hotelului Rex (monument de arhitectură) reprezintă un potențial imens pentru reamenajarea și dezvoltarea spațiului public, pentru posibile dotări, festivaluri și târguri temporare.
- **Compoziția istorică dinamică** a zonei datorată realizării unor accente de înălțime ce au rol și de **repere urbane** și orientarea laturilor scurte ale ansamblurilor hoteliere pe direcția Est - Vest, bordate de construcții / spații comerciale cu regim mic de înălțime (P- P+1E).
- **Omogenitatea compozițională și urbanistică** la nivelul cadrului urban ce definesc anumite secvențe de parcurgere și percepere ale stațiunii (identitate, repere).
- Traiectorii clar definite ale **arterelor de circulație** prin vegetație de aliniament și capete de perspectivă.
- Prezența unor diferite **tipologii de spații verzi**, în vecinătatea construcțiilor turistice de pe partea estică a stațiunii, ce formează un țesut verde în spațiile publice.
- Concentrarea **masivelor de vegetație** în zona de sud a stațiunii ce creează o **dinamică** la nivelul peisajului și imaginii urbane.
- Concentrarea în zona sudică a stațiunii a unor zone cu **activități destinate publicului larg și spații publice diverse**, ce cuprind parcuri de distracții de dimensiuni mari cu acces facil la artera principală (satul de vacanță, parc acvatic, etc.), o zonă de promenadă de-a lungul plajei bordată de numeroase puncte de alimentație publică, restaurante și baruri, piațeta publică din dreptul cazinoului, o telegondolă.
- Preponderența unor dotări destinate petrecerii timpului în aer liber / spații închise (cluburi) în zona de nord ce atrag anumite categorii de turiști.
- **Structuri de cazare** ce oferă un număr larg de dotări (piscină, sală de conferințe, spa, saună, teren de sport, plajă aferentă, spațiu de joacă copii, sală fitness, salon înfrumusețare, games area, restaurant, bar).



## PUNCTE SLABE

- **Indicatorii urbanistici** necorelați suficient, atingerea CUT-ului maxim fiind condiționată mai mult de construirea pe orizontală decât de construirea pe verticală. Se întâlnește fenomenul de **impermeabilizare a parcelelor** pentru atingerea CUT maxim.
- Insuficienta detaliere a **PUZ Stațiunea Mamaia**, aprobat prin HCL nr. 121 din 2013, ce a condus la necesitatea elaborării și aprobării unui număr mare de alte documentații de urbanism (2 PUZ-uri și 22 de PUD-uri) în perioada ulterioară aprobării acestuia.
- **Funcțiunile și dotările complementare locuirii** sunt insuficiente raport la desitatea locuitorilor/mp în partea de nord a stațiunii ceea ce îi determină pe locuitori să parcurgă distanțe lungi pentru a avea acces la acestea.
- **Insuficiența** dotărilor socio - culturale, comerciale/de servicii sau spații publice verzi și spații publice - de tip parc, scuar, piață.
- Accentuarea dependenței stațiunii de dotările centrale ale Mun. Constanța, fapt ce încurajează utilizarea autovehiculelor și produce **poluare suplimentară**.
- **Insuficienta** evidențiere a atracțiilor turistice prin elemente de signalistică și orientare sau centre de informare acestea fiind slab vizibile din spațiul public sau necunoscute.
- Insuficienta deservire cu **transport în comun** în nordul stațiunii - zona de locuire. Locuitorii sunt nevoiți să folosească transportul personal pentru a se deplasa.
- Puncte de **congestionare a traficului** la anumite ore, la polii opuși din cauza **zonelor generatoare de trafic** aflate în nordul și sudul stațiunii (concentrările mari de activități) sau în stațiune din cauza sensurilor giratorii subdimensionate și arterelor secundare.
- **Insuficiente** conexiuni pietonale, de transport și rutiere între zona de Vest și Est.
- Segmentarea promenadei pietonale prin **întreruperi fizice** cauzate de străzi carosabile și parcări dispuse pe traseul ei și **neconectarea** cu zona de nord.
- **Amenajarea necorespunzătoare** a majorității locurilor de parcare, fără de spații plantate.
- **Atractivitate slabă** pentru pietoni și bicicliști de-a lungul bulevardului Mamaia, acesta având gabarit și amenajări orientate către trafic auto, cu viteza de deplasare relativ ridicată.
- Slaba amenajare a unui **traseu pietonal** pe malul lacului Siutghiol.
- **Rezerve reduse de teren** ale municipalității pentru amenajări și dotări publice de amploare, majoritatea terenurilor fiind private sau cu regim juridic incert.
- Zona adiacentă lacului Siutghiol prezintă un **procent mare de ocupare a terenului**, lipsind spații verzi / spații de loisir care să deservească zonele de locuire.
- Zona de nord a stațiunii prezintă un procent de 70% de ocupare al terenurilor. Astfel, se remarcă **insuficiența spațiilor publice**, un țesut construit neomogen și rupeuri bruște de înălțime.

## PUNCTE SLABE

- Discontinuitatea falezei ce nu conturează o imagine spre mare și un **peisaj uniform**.
- **Bariere** în perspectivele de percepere a lacului Siutghiol din cauza masivelor de spații verzi neamenajate.
- Slaba estetică la nivelul percepției **cadrlui urban** și incompatibilitate la nivelul peisajului cauzată de amplasarea pasajelor pietonale supraterrane.
- Discrepanța puternică ce se formează între zona estică și zona vestică respectiv o zonă activă și una eminent pasivă: zona adiacentă lacului Siutghiol este o zonă izolată datorită faptului că nu prezintă activități sau atracții turistice iar zona activă este cea care se află pe partea cu **Marea Neagră** - mare, plajă, atracții turistice de tip: Aqua Park, telegondolă, hoteluri, restaurante.
- **Slaba amenajare și continua degradare a spațiilor publice** cu valoare istorică (zona Cazinoului și zona de nord adiacentă hotelului Perla).
- **Inconveniența aliniamentului vegetal** pe anumite tronsoane ale bulevardului în special în zona de nord.
- **Slaba valorificare** a atracțiilor turistice istorice în detrimentul „atracțiilor” stațiunii din zona noului fond construit, cum ar fi: hoteluri, cluburi, baruri. Pierderea caracterului inițial al stațiunii și reorientarea activităților către zona de nord.
- **Discrepanța spațiilor verzi** din nord și sud: zona de sud prezintă o vegetație îngrijită pe alocuri și vegetație de aliniament iar, zona de nord este reprezentată de spații verzi neîngrijite, vegetație spontană și care oprește vizibilitatea către lacul Siutghiol.
- **Insuficiența mobilierului urban** (pubele, bănci, iluminat public etc).
- **Nevalorificarea și degradarea monumentelor**, în afară de monumentele tip clădire, aproape toate celelalte monumente istorice sunt dispărute sau amplasate pe proprietăți private, în interiorul unor restaurante sau hoteluri, devenind astfel, inaccesibile pentru publicul larg.
- Situația incertă a statuilor monument, unele din ele fiind chiar dispărute.



## OPORTUNITĂȚI

- **Conexiunea** între județele din regiunea de Sud-Est va fi facilitată prin realizarea podului peste Dunăre de la Brăila.
- Prezența în regiune și județ a celei mai cunoscută **rute ciclabile europene - Eurovelo 6** (traseu de ciclism ce pornește de la Oceanul Atlantic la Marea Neagră).
- **Proximitatea și accesibilitate ridicată** față de capitala României (de aprox. 225 km), rutier (autostrada A2 - aprox. 3 ore) și feroviar (CF București-Constanța - aprox. 3 ore).
- **Accesibilitatea aeriană** - Aeroportului Internațional Mihail Kogălniceanu situat la 15 - 20 min (23km) de Mun. Constanța și a Aeroportului Internațional Henri Coandă la 3 ore.
- **Poziționarea geografică favorabilă** și posibilitatea utilizării resurselor naturale ale zonei în realizarea de trasee turistice în regiune (ex. Delta Dunării, M-ții Măcin).
- Din ce în ce mai multe finanțări oferite de instituțiile europene pentru **proiecte de promovare și dezvoltare a turismului**.
- Implementarea de către instituțiile abilitate a unor strategii naționale de **dezvoltare a turismului**.
- **Potențialul turistic al regiunii** - Ecosisteme diverse prin multitudinea de arii naturale protejate, dar și proximitatea Rezervației Naturale Biosfera Delta Dunării.
- Desfășurarea turismului pe **litoralul Mării Negre** din primăvară până în toamnă datorită climatului temperat-continental.
- **Valorificarea parteneriatelor** existente, de ex: Centrul transfrontalier de dezvoltare turistică România-Bulgaria, Patronatele în turism din județ, Asociația „Axa de Dezvoltare Brașov-București-Constanța”, Asociația de Dezvoltare Intercomunitară – ITI Delta Dunării, Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „Turism Dobrogea”.
- Planuri și proiecte din ce în ce mai dese pentru **revitalizarea rețelei de stațiuni turistice** ale litoralului românesc și creșterea competiției favorabile în acest sens.
- **Accesibilitatea crescută** a zonelor turistice, prin intermediul unei varietăți de căi de acces (autostrăzi, drumuri naționale, căi ferate, aeroport internațional, porturi).
- **Modernizarea** prin proiecte în ultimul timp a unor **căi de acces** și conectarea lor la principalele coridoare de transport european.
- **Organizarea constantă** a unor **activități** de petrecere a timpului în aer liber de dimensiuni mari și în cadru organizat (festivaluri) ce atrag turiști de nivel global.
- Atenția oferită Canalului Dunăre Marea Neagră și Canalul Dunăre Midia Năvodari în **contextul geopolitic actual**.
- **Gamă variată de resurse naturale**: plaje sălbatice, ape minerale, ape termo-minerale, lacuri sărate, zone terapeutice ce atrag o varietate de turiști.

## OPORTUNITĂȚI

- **Multifuncționalitatea portului Constanța**, compus din portul principal și porturile satelit, fiind unul din cele mai importante porturi din bazinul Mării Negre, amplasat strategic pe **coridorul european Rhine-Dunăre**.
- **Poziția favorabilă** în zona metropolitană - ceea ce conferă o importanță sporită și susține relațiile și **cooperarea eficientă** între localitățile componente.
- **Atractivitatea** generată de prezența **portului maritim și turistic Tomis** și a altor 7 porturi secundare (3 porturi maritime, 2 porturi turistice, 3 porturi pe canale).
- **Economia locală** susținută de ramura de turism reprezentativă pentru zona metropolitană.
- **Zona metropolitană Constanța** reprezintă a doua cea mai **mare aglomerare urbană** din țară după capitală- București și al **doilea** cel mai mare **centru economic**.
- Municipiul dispune de o **zonă istorică, centrală**, ce reprezintă un **pol de atracție** constant la **nivel național și internațional** (zona peninsula, împreună cu zona portului turistic și a Cazinoului Constanța - ce conține monumente de arhitectură, instituții de cultură, vestigii arheologice, ansambluri religioase).
- Municipiul e un important **centru universitar** ceea ce reprezintă un bazin important pentru zonele adiacente, dar și internațional.
- Capacitate administrativă crescută în ultimul timp în domenii ca **digitalizare și atragerea de fonduri europene** fapt dovedit de numeroase proiecte de reabilitare, restaurare, regenerare a localității - ex. Ghiduri de bune practici, Reabilitarea Cazinoului Constanța, documentații de urbanism regenerare cartiere, realizarea de noi parcuri publice, etc.
- **Creșterea** tot mai accelerată a nr. de **autoturisme electrice** și a **infrastructurii** necesare ce **reduc poluarea** și pot reprezenta o alternativă a modului de transport în cadrul Municipiului Constanța și stațiunilor adiacente.
- Încurajarea prin facilități fiscale a agenților economici de a investi în echipamente și tehnologii nepoluante și de a apela la surse de **energie regenerabile** (energie eoliană, energie solară etc.).



## AMENINȚĂRI

- Posibile fluxuri suplimentare generate în regiune, județ și zona de nord a litoralului ca urmare a punerii în funcțiune a podului peste Dunăre de la Brăila.
- Fluxurile posibile pe cale aeriană (care ne conectează de poli aeriene europene) au **capacități reduse** și improprii atragerii de turiști din bazinele demografice accesibile (62400 pasageri anual curse în sezon, 33600 pasageri anual în extra sezon).
- Relații deficitare din punct de vedere al **accesibilității rutiere** în zona de nord a regiunii cu zona de nord și nord - vest a țării.
- Efectul nociv al schimbărilor climatice ce produc degradarea mediului înconjurător la nivel regional și local.
- Fenomenul de eroziune a plajelor și a falezei poate afecta pe termen lung dezvoltarea activităților turistice în cadrul stațiunilor litorale.
- Insuficienta atractivitate a facilităților de transport în comun în zonele turistice.
- Scăderea **atractivității litoralului românesc** în detrimentul altor stațiuni din străinătate. Competiția acerbă cu litoralul bulgăresc sau grecesc ce oferă pachete turistice mai atractive. De asemenea atenția către spațiul public este sporită.
- **Subdimensionarea transportului în comun** și de călători între localitățile din perimetrul metropolitan ce conduce la desfășurarea lui la standarde scăzute raportat la necesarul de fluiditate a accesării stațiunilor.
- **Creșterea accentuată a poluării Mării Negre** în ultima perioadă din cauza creșterii numărului de turiști și insuficienta capacitate de gestionare a deșeurilor.
- Presiunea dezvoltării accelerate a **pieței imobiliare** ce crește discrepanțele majore ale imaginii specifice locale și a teritoriilor.
- **Brand turistic slab dezvoltat** și capacitatea redusă a administrației publice de a prioritiza investițiile în infrastructura culturală și turistică.
- **Creșterea gradului general de poluare** și a **efectului de seră** cu efecte importante în ceea ce privește schimbările climatice.

# 7. CONCLUZII STUDII DE FUNDAMENTARE

7.1. STUDIU TOPOGRAFIC

7.2. STUDIU GEOTEHNIC - ANALIZA CONDIȚIILOR GEOTEHNICE  
ȘI DE FUNDARE

7.3. STUDIU ISTORIC

7.4. STUDIU PRIVIND LIMITELE DE PROTECȚIE ALE  
MONUMENTELOR ÎNSCRISE ÎN LMI, CU COORDONATELE  
STEREO'70 ALE PARCELELOR ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

7.5. STUDIU PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

7.6. STUDIU DE CIRCULAȚIE ȘI TRAFIC

7.7. STUDIU PRIVIND REȚEAUA DE SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI DE  
AGREMENT - ZONE VERZI C ACCES PUBLIC ȘI ZONE VERZI CU  
CARACTER SPECIALIZAT

7.8. STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND SILUETA URBANĂ

7.9. STUDIU DE DINAMICĂ ECONOMICĂ





## 7.1. STUDIUL TOPOGRAFIC ȘI SCANAREA 3D

**208.98 ha**  
(2089882.5mp)

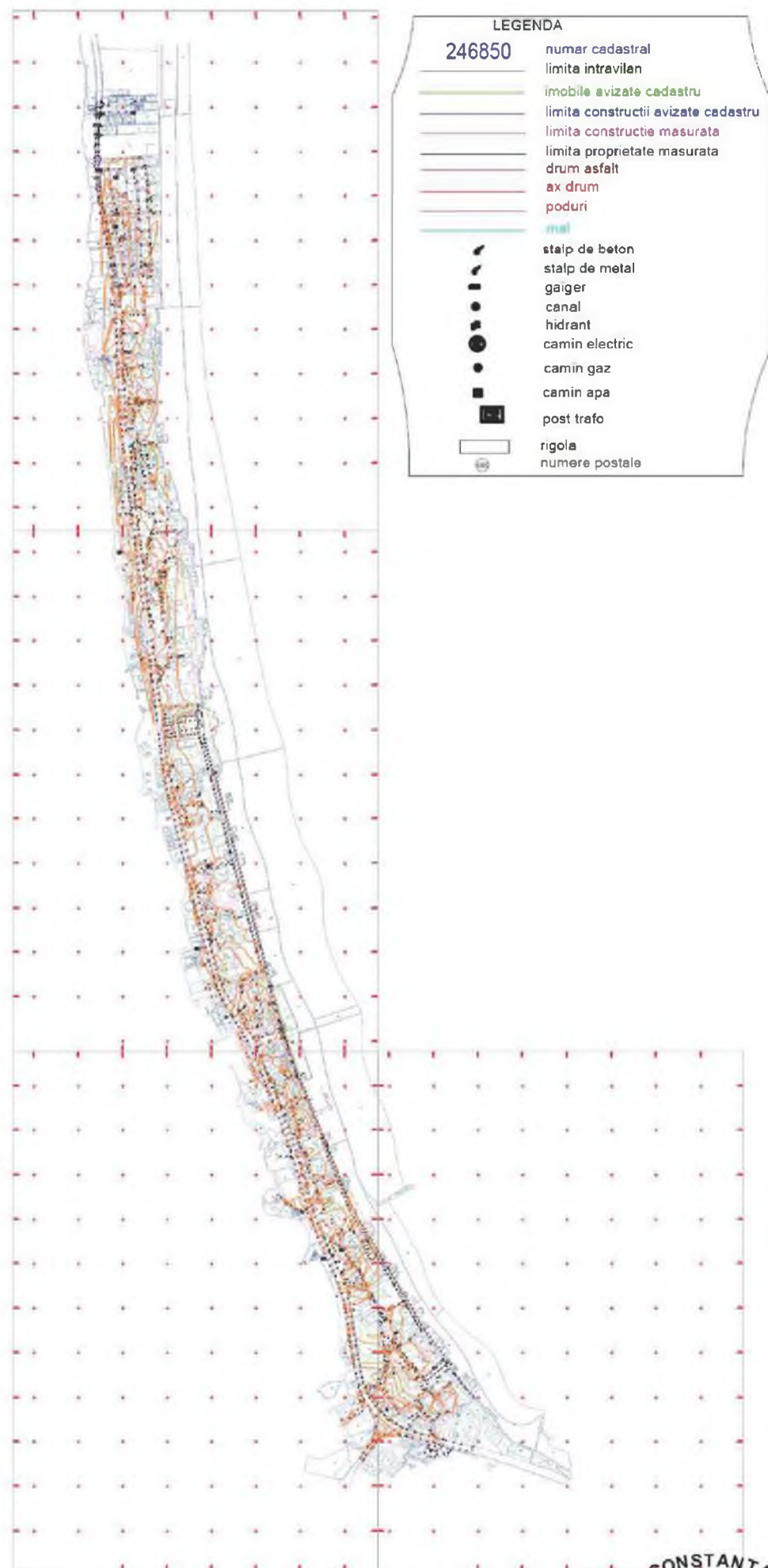
suprafața planului supus recepției

**cca. 962**

de imobile aflate în interiorul zonei studiate

Pentru realizarea **ridicării topografice** a fost folosită aparatură **GNSS**, care a ajutat la executarea măsurătorilor pentru determinarea coordonatelor. Astfel au fost obținute coordonatele în sistem de referință European **ETRS 89**, urmând să fie realizată conversia în **sistem Sterografic 1970**.

Întreaga zonă a fost **scanată 3D** pentru aprofundarea și înțelegerea amplasamentului studiat.







## 7.2. STUDIUL GEOTEHNIC - ANALIZA CONDIȚIILOR GEOTEHNICE ȘI DE FUNDARE

Amplasamentul studiat se încadrează în categoria **geotehnică 2** cu risc **geotehnic moderat**

**22** de foraje geotehnice **Fg1 + Fg22** realizate conform prevederi, forajele Fg1 - Fg9 au fost realizate în partea de est, spre lacul Siutghiol.

Pentru amplasare construcții cu regim de înălțime **P- P+ 2E, P+4 - 5 E**

- **fundarea** se va realiza pe teren îmbunătățit prin intermediul pernei generale din piatra sparta, compactata, pentru fiecare obiectiv;
- grosimea pernei din piatra sparta compactata, va fi calculată de către inginerul de specialitate în funcție de dimensiunile construcției, structura de rezistență și încărcările aduse de fiecare construcție asupra terenului de fundare;

Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare de **P+5E**

- fundarea se va realiza direct prin intermediul pilotilor forati de adâncime;
- tipul și lungimea pilotului va fi stabilită în funcție de natura terenului în care va fi încastrat pilotul și adâncimea la care apare stratul portant.

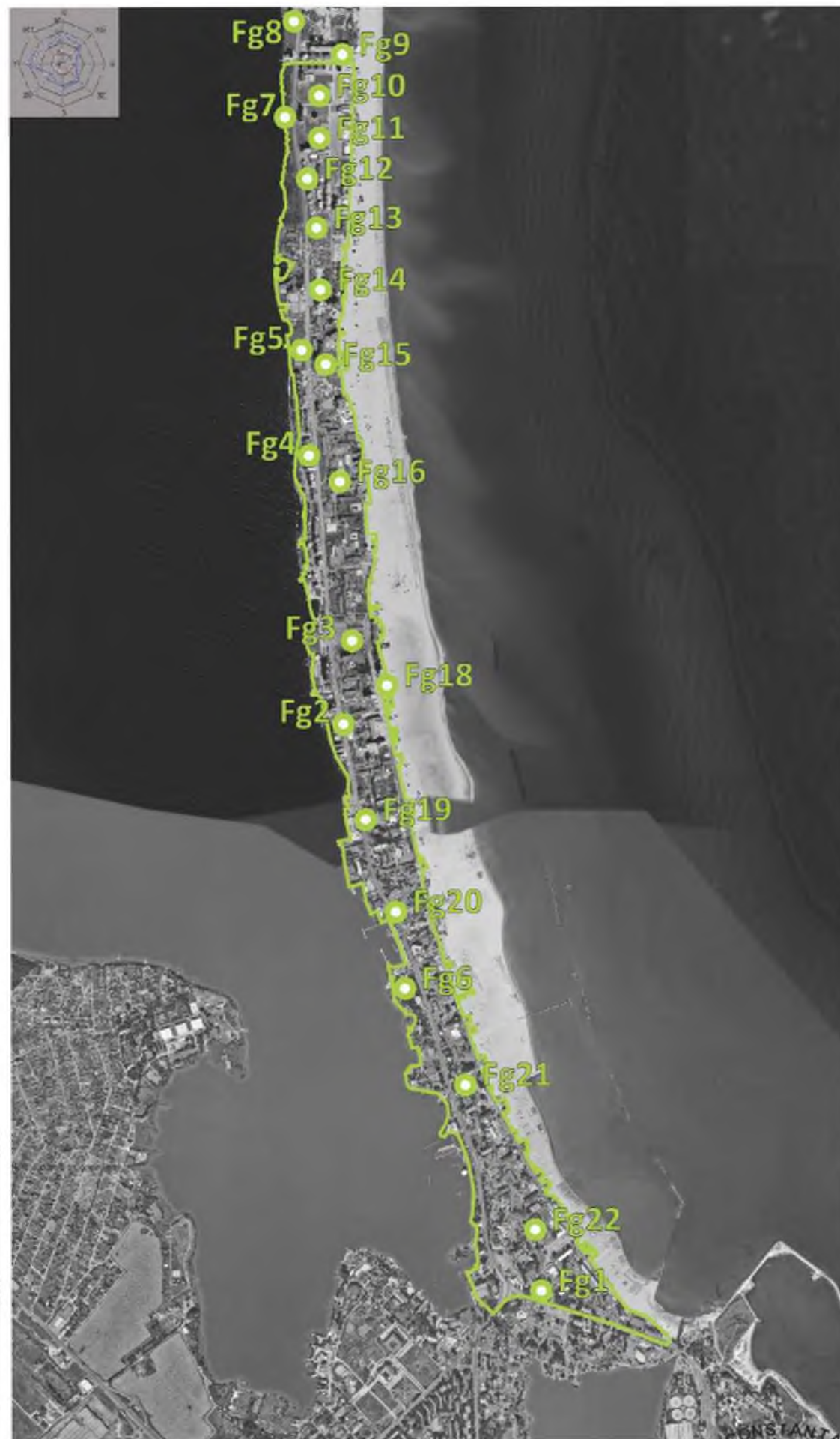
### RECOMANDĂRI

Se vor respecta prevederile **NP 112 - 2014** - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă.

Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Mării Negre, se vor consulta Normativul **NE 012/1 - 2007** și **NE 012/2 - 2010**.

Pentru fazele următoare de proiectare, se vor realiza lucrări de teren amănunțite (foraje și sondaje de penetrare dinamică grea DPSH) pentru fiecare obiectiv în parte, pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

LITOLOGIE					LITOLOGIE					LITOLOGIE				
LITOLOGIE					LITOLOGIE					LITOLOGIE				
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Umplutură: pământ cenușiu cu fragmente de piatră și nisip					Umplutură pământ cenușiu cu fragmente de piatră spartă și nisip					Nisip galben - cenușiu cu fragmente de piatră spartă și pietre, mediu indeseat				
Nisip mediu galben, de la cotă -1,50m cenusiu, cu fragmente de scoică saturat cu apă de la 1,20m, mediu indeseat					Nisip mediu grosier galben cu fragmente de scoică cu intervale mici profunde, sub adâncimea de 1,40m cenusiu, saturat cu apă mediu indeseat									
1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90
5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5







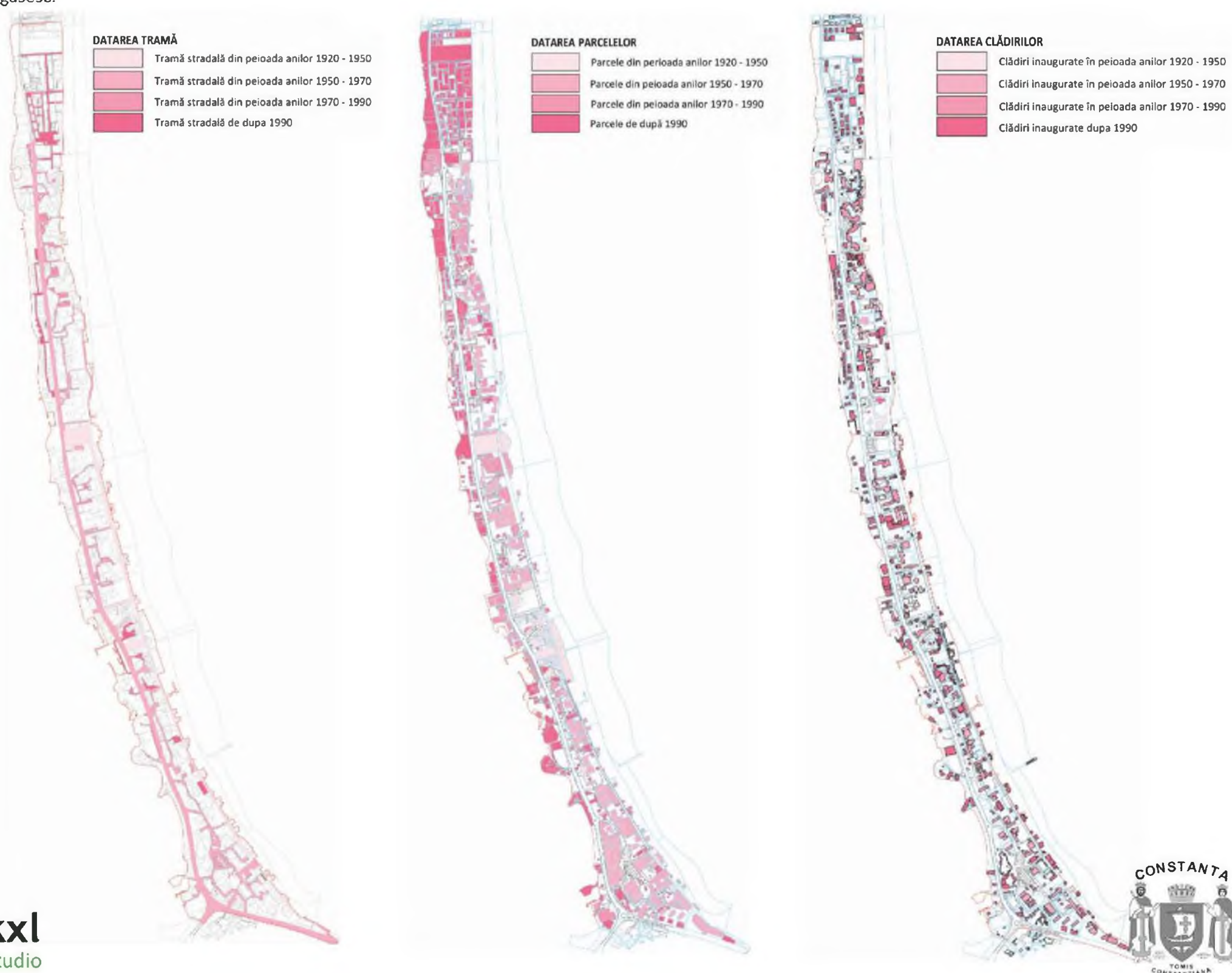
## 7.3. STUDIU ISTORIC

### SITUAȚIA ACTUALĂ

- **Au fost identificate** mai multe categorii de construcții cu **valori** diferite culturale. In categoria **monumentelor istorice sunt propuse** o serie de imobile dar și monumente de for public. Ele alături de monumentele deja clasate și de construcțiile cu **valori medii culturale necesită** protecție prin: **includerea** în ansambluri monument istoric și definirea lor, **includerea** în lista monumentelor istorice, **includerea** în zone construite protejate și definirea lor.

- **Sunt identificate** amenajările, spațiile publice și perspectivele valoroase. Acestea **sunt protejate** prin regulamente urbane adaptate, prin includerea în zone construite protejate, prin **impunerea** de restricții asupra **dezvoltării** anumitor terenuri pentru a **păstra** perspective istorice. Acest lucru este foarte important mai ales că în perioada contemporană **s-au pierdut** prin edificare o serie de perspective istorice și implicit o serie de relații între construcții de patrimoniu și peisajul cultural existent.

- Majoritatea elementelor care **necesită** protecție sunt reglementate prin prevederile, restricții și permisivități de intervenție specifice în funcție de zona construită protejată în care se regăsesc.





## 7.3. STUDIU ISTORIC

### RECOMANDĂRI

- Având în vedere **impactul vizual** și funcțional pe care stâlpii rețelei de telegondolă îl au asupra cadrului construit al unor **zone și subsone istorice** de referință, fiind prezenți inclusiv în zona de protecție a **monumentului istoric Cazinoul din Mamaia** se **propune desființarea** întregii rețele în urma unei atente analize cost-beneficiu de funcționare a acestui tip de infrastructură. Există posibilitatea ca **avantajele economice** a acestui tip de rețea de transport pe cablu să nu depășească **disfuncțiile** directe și indirecte asupra mediului construit și asupra siluetei urbane.

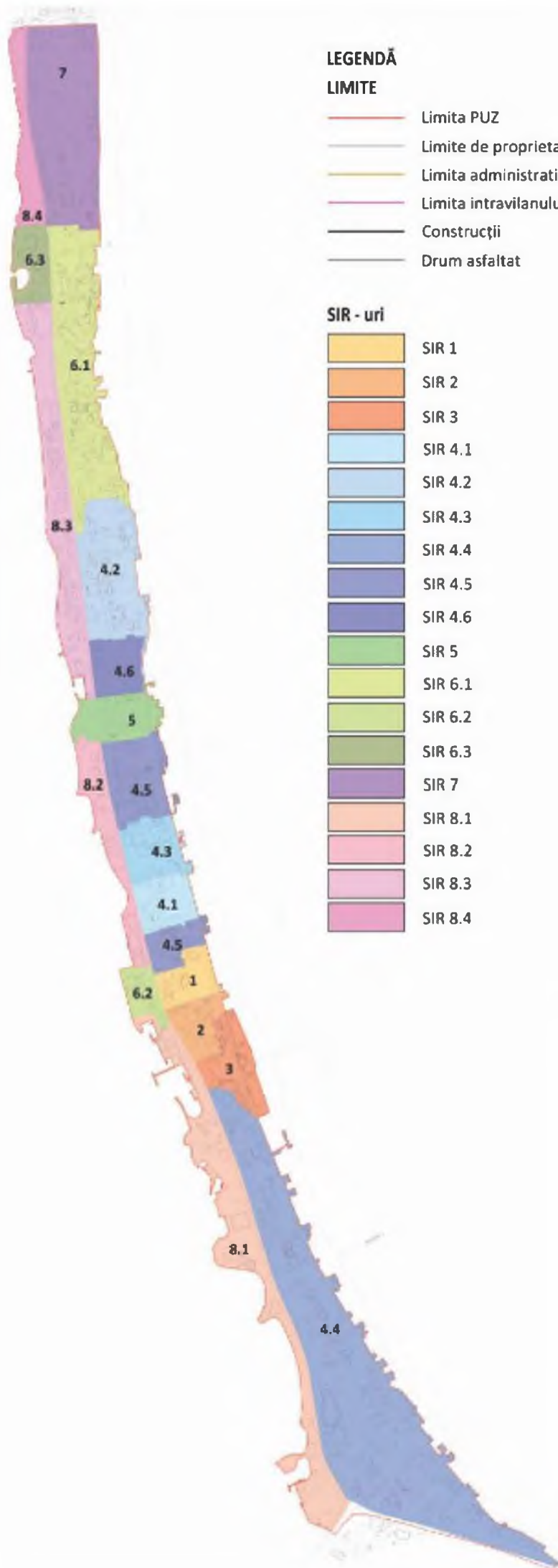
- **Se propune continuare Promenadei** la nord de Hotel Rex cu un profil similar cu cel existent. **Sunt interzise** noi construcții amplasate la est de Promenadă înspre plajă altele decât cele existente.

- **Sunt permise** doar lucrări de reparații curente pentru construcțiile existente amplasate la est de Promenadă pe plajă, majoritatea fiind clădiri cu funcțiuni comerciale și turistice.

- **Se impune** coordonarea între prezentul studiu istoric de fundamentare și concluziile sale și rezultatele Concursului OAR pentru amenajarea plajei Mamaia și a viitoarelor studii de fundamentare a documentației de urbanism de amenajare a plajei.







- Pentru **păstrarea** siluetei și a perspectivelor istorice asupra / din anumite clădiri reper și cu valoare de patrimoniu **se impun** restricții ale regimului de înălțime pentru noi construcții sau zone non-edificandi pe zona malului lacului Siutghiol.

- **Se propune** introducerea unui **sistem** de transport în comun de tip tramvai, light rail, tren modern care să asigure **mobilitatea turistică** între municipiul Constanța și orașul Năvodari amplasat pe Bd. Mamaia. Acesta ar permite degrevarea stațiunii și implicit a unor extinse zone verzi de parcări și ar oferi restructurarea spațiilor ocupate în prezent la sol de mașini. De asemenea, din punct de vedere istoric, **soluția transportului în comun (tren)** a fost cea care a permis realizarea și dezvoltarea stațiunii în perioada 1906-1950. **Tot transportul în comun (autocar) a fost cea care a permis în perioada comunistă buna funcționare stațiunii cu o peste 15 000 locuri.**

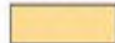








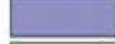



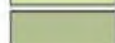






**LEGENDĂ**

**LIMITE**

-  Limita PUZ
-  Limite de proprietate (imobile intabulate conform ANCPI)
-  Limita administrativă
-  Limita intravilanului existent aprobat
-  Construcții
-  Drum asfaltat

**SIR - uri**

-  SIR 1
-  SIR 2
-  SIR 3
-  SIR 4.1
-  SIR 4.2
-  SIR 4.3
-  SIR 4.4
-  SIR 4.5
-  SIR 4.6
-  SIR 5
-  SIR 6.1
-  SIR 6.2
-  SIR 6.3
-  SIR 7
-  SIR 8.1
-  SIR 8.2
-  SIR 8.3
-  SIR 8.4





# 7.4. STUDIU PRIVIND LIMITELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ÎNSCRISE ÎN LMI, CU COORDONATELE ESTEREO '70 ALE PARCELELOR ȘI ZONELE DE PROTECȚIE

## IMOBILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ/ISTORICĂ ȘI PROPUNERI CLASARE







# 7.5. STUDIUL PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

## EXTRASE DIN SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENĂ	
LIMITE	
	Limita zonei reglementate
	Limita administrativă

ELEMENTE EDILITARE EXISTENTE	
	Conductă distribuție apă
	Conductă branșament apă
	Cămin de apă
	Hidrant
	Rețea de canalizare menajeră
	Conductă refulare
	Cămin vizitare canalizare
	Cămin racord canalizare
	Stație pompare ape uzate
	Rețea pluvială / descărcare
	Gură ploaie
	Rețea de gaze PE
	Rețea de gaze OL
	Rețea subterană existentă conform aviz RCS & RDS nr. 2220/ 14.07.2023
	Rețea existentă TELEKOM
	Linie electrică în cablu LES 0.4 kV
	Linie electrică în cablu LES 20 kV
	Stație de transformare

ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE	
	Zonă de protecție apeduct distribuție apă

ELEMENTE REAMBULARE TOPOGRAFICĂ	
	Construcții existente
	Stâlp de beton
	Stâlp de metal
	Rigolă



### SITUAȚIA ACTUALĂ

#### Alimentare cu apă

Prin propunerile acestui proiect se rezolvă în principal următoarele, având în vedere situația alimentării cu apă, deficiențele sistemului, creșterea numărului de utilizatori prin dezvoltările urbanistice și pentru turism:

- reabilitarea stației de pompare apă brută Galeșu, aflată pe canalul Poarta Albă – Midia Năvodari și înlocuirea pompelor existente pentru mărirea capacității de pompare;
- reabilitarea și reconfigurarea conductelor de aducțiune;
- îmbunătățiri funcționale în cadrul Complexului de înmagazinare - pompare Palas;
- reabilitarea și reconfigurarea conductelor magistrale de alimentare cu apă;
- extinderea rețelelor de distribuție;
- reabilitarea rețelelor de distribuție.

Sistemul zonal de alimentare cu apă Constanța Nord deservește localitățile Constanța Nord, inclusiv Stațiunea Mamaia și Palazu Mare, Ovidiu, Năvodari, Lumina, Corbu, Kogălniceanu, și este compus din :

- surse de apă subterane și de suprafață;
- stație tratare apă;
- rezervoare de acumulare și stații de pompe aferente;
- conducte principale de aducțiune (apeducte) și de distribuție.

#### Canalizare

Prin proiectul **POIM** au fost identificate următoarele măsuri necesare pentru reabilitarea și optimizarea funcționării sistemului de canalizare al **Municipiului Constanța**:

- extindere rețele de canalizare;
- reabilitarea colectoarelor mari de canalizare;
- reabilitarea descărcărilor de urgență din sistemul de canalizare existent;
- reconfigurarea/optimizarea rețelelor de canalizare;
- extindere și reabilitare stații de pompare ape uzate.

### RECOMANDĂRI

#### Alimentare cu apă

În sistemul zonal de alimentare cu apă Constanța Nord, cuprinzând și Stațiunea Mamaia se propun:

- aducțiune nouă și **reabilitarea** aducțiunii de apă existente – **reabilitarea** conductei magistrale de apă de pe Bd. Aurel Vlaicu spre Mamaia **Dn 800 mmF**;
- **extinderea** conductei de aducțiune Năvodari pe Bd. Mamaia și pe Promenada Mamaia, având **Dn 500 mm F**;
- **extinderea** rețelelor de distribuție din **PEID Dn 63 mm – Dn 250 mm**;
- reconfigurarea tronsoanelor necorespunzătoare din punct de vedere al asigurării debitului minim necesar, a asigurării debitelor și presiunii la consumatori;
- **montarea** hidranților de incendiu pe conductele existente pentru **prevenirea** și stingerea eventualelor incendii din exterior;
- **înlocuirea** conductelor vechi și avariate în vederea optimizării funcționării rețelei, realizate din **PEID, Pn 6**;

#### Canalizare

Având în vedere deficiențele existente, se descriu în continuare măsurile necesare pentru reconfigurarea și optimizarea sistemului de canalizare din zona studiată:

- **extinderea** rețelei principale de canalizare din zona Delfinariu – **Dn 1000 mm si Dn 700mm**;
- **reabilitare** colectoare mari de canalizare – colector **U3** (Aurel Vlaicu), având secțiune ovoidală 2100/1400, prin lucrări de microtunelare și tuburi de beton armat **Dn 1200 mm**;
- **reconfigurare** conducte de canalizare prin **înlocuirea** tronsoanelor subdimensionate cu conducte noi din PVC și Pafsin cu diametre cuprinse între **250 mm - Dn 500 mm**;
- extindere și reabilitare conducte de refulare din **PEID** de la stațiile de pompare ape uzate – conducte de refulare de la **SP4** Mamaia **Dn 355 mm** și **Dn 400 mm**, precum și descărcări de siguranță ale stațiilor de pompare ape uzate.





## 7.6. STUDIUL DE CIRCULAȚIE ȘI TRAFIC

### SITUAȚIA ACTUALĂ

#### Circulații carosabile

**Fluxul foarte mare** de turiști în perioada estivală **suprasolicita** infrastructura de transport rutier și rețeaua de parcare. În luna iunie / iulie **turiștii reprezintă** ¼ din populația municipiului.

**Volumele mari** de trafic în orele de varf și în timpul sezonului estival, din cauza:

- **concentrării** foarte mari de servicii de turism pe o zonă dispusă liniar, cu o singură arteră de acces principală, **fără artere secundare** care să realizeze legături în zonă;

- gradului redus de utilizare a transportului public, cauzat de **lipsa de atractivitate** a acestui mod de transport;

- lipsei de accesibilitate la deplasarea cu bicicleta, cauzată de lipsa unei rețele conectate de piste de biciclete, care să asigure legături cu tot orașul și chiar cu zona periurbană.

În ceea ce privește raportul "debit/capacitate" **problemele** se evidențiază pe brațele de intrare în intersecțiile giratorii, unde **capacitatea mare** de circulație a bulevardului **este limitată** de volumele de conflict de pe căile înclinate.

**Intersecțiile dese** ale strazilor de categoria III și IV cu strada de categoria I Bulevardul Mamaia **duc la creșterea** traficului în zonă.

Din punct de vedere al principalilor participanți la trafic, pe rețeaua stradală a zonei analizate **se constată** că distribuția este favorabilă prezentei autoturismelor, raportat la mijloacele de transport în comun justificată de faptul că serviciul public **nu este atractiv** în acest moment pentru utilizatori. De altfel, frecvența autobuzelor a fost diminuată, din cauza slabei utilizări a mijloacelor de transport în comun.

#### Circulații pietonale

**Bulevardul Mamaia** reprezintă o **barieră** brutală în relația între cele două zone importante ale **Stațiunea Mamaia**: zona stațiunii din partea de est- faleza, plasa și dezvoltările aferente și zona lacului Siutghiol, îngreunând accesibilitatea pietonală (în special a persoanelor cu dizabilități).

Există un **număr mare de accidente** în zonă, în special accidente în care sunt implicați pietoni. **Cauzele** accidentelor sunt în mare măsură neacordarea de prioritate vehiculelor, traversarea neregulamentară a pietonilor și nerespectarea distanței dintre vehicule.

Trotuarele nu au continuitate pe întreaga zonă, astfel pietonii sunt nevoiți să circule pe partea carosabilă- profilul strazilor terțiare și al Strazii Faleză **nu este optim** dimensionat pentru asigurarea accesibilității pietonale pe toată lungimea lor.

**Lipsa unor elemente** de unificare a spațiilor publice urbane și a unei **rețele** de spații verzi.

Ocuparea multor spații proiectate inițial ca spații libere sau verzi cu construcții (densificări excesive).

#### Transport public

Starea **necorespunzătoare** a infrastructurii de transport public, ceea ce **conduce** la lipsa de atractivitate a acestui mod de transport pentru cetățeni, cu efecte asupra eficienței operației, duratei de deplasare și vitezelor comerciale de deplasare

Lipsa informațiilor de călătorie, în timp real pentru călători.

Stațiile de transport **nu sunt amenajate** corespunzător.

#### Parcări

Bulevardul Mamaia este un bulevard foarte important al orașului. Prin **PMUD** Municipiul Constanța se propun o serie de proiecte de reabilitare a acestuia, realizarea a două **park & ride-uri** suplimentare, la intrarea în oraș. Aceasta ar putea duce la o **scădere** a presiunii asupra locurilor de parcare și astfel o eliberare a carosabilului, ce va duce la o **circulație mai fluidă** a autobuzelor și va **facilita** apariția pistelor de biciclete. Intervențiile asupra circulației auto trebuie cuplate cu alte măsuri precum: optimizarea și creșterea atractivității transportului în comun, introducerea de trasee de biciclete, realizarea unor spații pietonale mai generoase și de calitate, etc.

**Lipsa unor măsuri** care să conducă la promovarea intermodalității și a mijloacelor de transport alternative.

### RECOMANDĂRI

Complexitatea zonei și evoluția necorespunzătoare în timp, din punct de vedere urbanistic, impun, pentru rezolvarea problemelor de mobilitate, nu doar **soluții** axate strict pe acest domeniu, ci și măsuri conexe, în special urbanistice, și anume:

- Limitarea dezvoltării zonei cu noi activități generatoare de trafic
- Limitarea indusirii tesutului existent și promovarea unei densități mai scăzute, care să faciliteze **aparitia** de noi spații pentru pietoni- spații verzi și spații pietonale, trasee vechi, etc.

- **Strategie** comună cu orașul Navodari, întrucât cele două se **influențează** iar dezvoltările din Navodari pun **presiune** pe infrastructura mai ales stradală din Mamaia.

- O **calitate** a vieții crescute înseamnă posibilitatea de a putea merge pe jos în siguranță, pe trotuar, și de a avea acces la piste de biciclete sau alte mijloace blande, alternative de transport, precum și stații de transport în comun moderne și vehicule de transport în comun adecvate.

Câteva variante pentru **îmbunătățirea** transportului alternativ sunt:

**modernizarea** sistemului de tranzit și a stațiilor de transport în comun. **Se recomandă** reamenajarea stațiilor cu: umbra, band, scaune, facilități smart alimentate de panouri solare. Crearea sistemului de bilete integrat pentru călători („e-bilete” sau „e-ticketing”) construirea unei rețele de piste de biciclete.

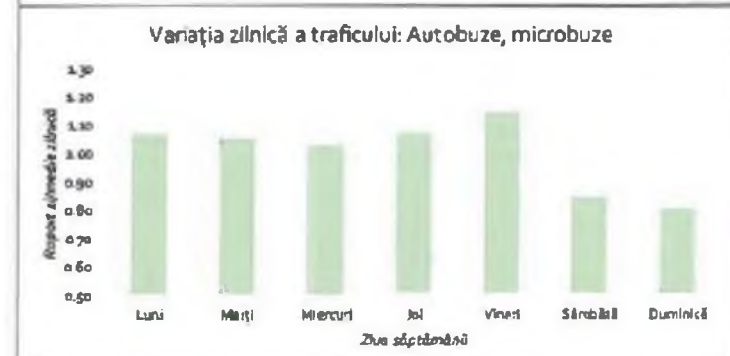
modernizarea unor strazi în sistem „shared space” integrate armonios cu mediul ambiant;

**Construirea** și modernizarea traseelor de transport public separate, cu bandă dedicată, folosite exclusiv pentru vehiculele de transport public de călători și **asigurarea** priorității autobuzelor în trafic.

## 7.6. STUDIUL DE CIRCULAȚIE ȘI TRAFIC



Parametri de calcul		bd. Mamaia
Flux continuu	Caracteristica fluxului	
	Viteza de circulație, $v$ [km/h]	50.0
	Viteza de circulație, $v$ [m/s]	13.89
	Accelerația gravitațională, $g$ [m/s <sup>2</sup> ]	9.81
	Coefficientul de frecare la frânare, $f$	0.55
	Timpiul de percepție reacție, $t$ [s]	1.0
	Spatiul de siguranță, $S$ [m]	7
Flux discontinuu	Capacitatea maximă de circulație, $N^c$ [veh/ora/banda]	1135
	Distanța între intersecții, $A$ [m]	300
	Accelerația, $w_1$ [m/s <sup>2</sup> ]	2.3
	Decelerația, $w_2$ [m/s <sup>2</sup> ]	4
	Durata așteptării la semafor / intersecție, $t_s$ [s]	5
	Durata deplasării pe distanța $A$ , în cazul circulației discontinue, $T$ [s]	31.4
	Durata deplasării pe distanța $A$ , în cazul circulației continue, $T^c$ [s]	21.6
	Coefficient de ajustare flux continuu ( $N^c$ ), $K$	0.689
	Capacitatea maximă de circulație, $N$ [veh/ora/banda]	782







## 7.7. STUDIUL PRIVIND REȚEAUA DE SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI DE AGREMENT - ZONE VERZI CU ACCES PUBLIC ȘI ZONE VERZI CU CARACTER SPECIALIZAT

### SITUAȚIA ACTUALĂ

#### Legendă

— Limita zonei de reglementări

Spații verzi cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate

- Scuaruri / spații verzi plantate aferente unităților de cazare
- Spații verzi mediane circulației carosabile
- Spații verzi aflate în vecinătatea Lacului Siutghiol
- Spații verzi de aliniament
- Spații verzi aferente parcarilor
- Spații verzi aferente scuarurilor / giratoriilor
- Scuaruri amenajate cu rol de protecție aferente lacului Siutghiol

Spații verzi cu acces limitat

- Spații verzi plantate aferente zonelor de locuire colectivă și individuală

Spații verzi publice de folosință specializată

- Spații verzi aferente parcului de distracții - Aqua Magic
- Spații verzi din incintele zonelor de agrement, bazelor sportive, etc.

Elemente generale utilizate în cadrul rețelei de spații verzi

- Scuaruri plantate de dimensiuni mici
- Scuar cu vegetație degradată
- Terenuri aferente construcțiilor ce prezintă vegetație degradată





# 7.7. STUDIUL PRIVIND REȚEAUA DE SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI DE AGREMENT - ZONE VERZI CU ACCES PUBLIC ȘI ZONE VERZI CU CARACTER SPECIALIZAT

## RECOMANDĂRI

REABILITAREA FONDULUI MOBILIER URBAN ADECVAT ZONE CONECTATE CU SPAȚII VERZI ORGANIZATE ZONE DEDICATE PENTRU ZONE SPECIALIZATE PE CATEGORII DE VÂRSTĂ DE ÎNȚĂLȚĂRI SOCIALIZARE FALEZA CONSTRUIT



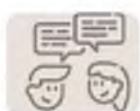
Construirea unor locuri de joacă din materiale cât mai naturale.



Spații amenajate pentru seniori



Spații multifuncționale



Locuri pentru socializare



Zone pentru animalele de companie



Continuitatea aliniamentelor de vegetație



Reamenajarea spațiilor verzi degradate și întreținerea corespunzătoare a acestora



Crearea unei ax verde clar delimitat de-a lungul Bd. Mamaia



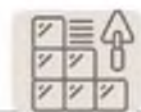
Crearea unei conexiuni spațiilor publice ale stațiilor și axa-faleză spațiilor adiacente ale acestora



Modernizarea mobilierului existent



Reamenajarea stațiilor de autobuz și realizarea unei rețele complexe de piste de biciclete



Amenajarea aleilor, circulațiilor pietonale ce au materiale degradate



Pubele poziționate și amenajate corespunzător



Reabilitarea fațadelor din punct de vedere al materialelor și a culorilor folosite



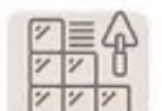
Reabilitarea fațadelor din punct de vedere al materialelor și a culorilor folosite



Modernizarea mobilierului existent



Reamenajarea stațiilor de autobuz



Amenajarea aleilor, circulațiilor pietonale ce au materiale degradate



Pubele poziționate și amenajate corespunzător





# 7.7. STUDIUL PRIVIND REȚEAUA DE SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI DE AGREMENT - ZONE VERZI CU ACCES PUBLIC ȘI ZONE VERZI CU CARACTER SPECIALIZAT

## RECOMANDĂRI

### Sugestii de dezvoltare

#### Caracterul zonei

- Secvență a spațiilor identificate la nivelul stațiunii
- Zonă de locuire- se recomandă reabilitarea fondului construit ce are deschidere la Bd. Mamaia prin implementarea unui ghid / paletar
- Zonă de activități regim hotelier și activități complementare celor de regim hotelier- recomandare spațiului prin recăpătarea caracterului istoric și regenerare urbană
- Fronturi active- activități comerciale / alimentație publică la parterul construcțiilor
- Zonă mixtă
- Zonă de agrement- spații verzi
- Axă clar delimitată

#### Rețeaua de spații verzi și zone de agrement

- Menținerea, toaletarea și completarea vegetației din incintele zonelor delimitate. Se recomandă păstrarea caracterului zonei dar și crearea unui sistem de spații verzi interconectat.
- • • • Completarea vegetației la nivelul falezei
- 4 Crearea unei legături vizuale către Lacul Siutghiol de la nivelul Bd. Mamaia
- Protejarea și menținerea spațiilor de aliniament valoroase de la nivelul arterei principale, Bd. Mamaia
- Crearea unor zone verzi de-a lungul falezei
- Protejarea circulației pietonale lângă de cea carosabilă printr-o perdea verde de vegetație
- ⚡ Atât Marea Neagră cât și Lacul Siutghiol pot deveni un potențial de amenajare de-a lungul acestora cu activități de loisir și promenadă
- □ Recondiționarea teatrului de vară

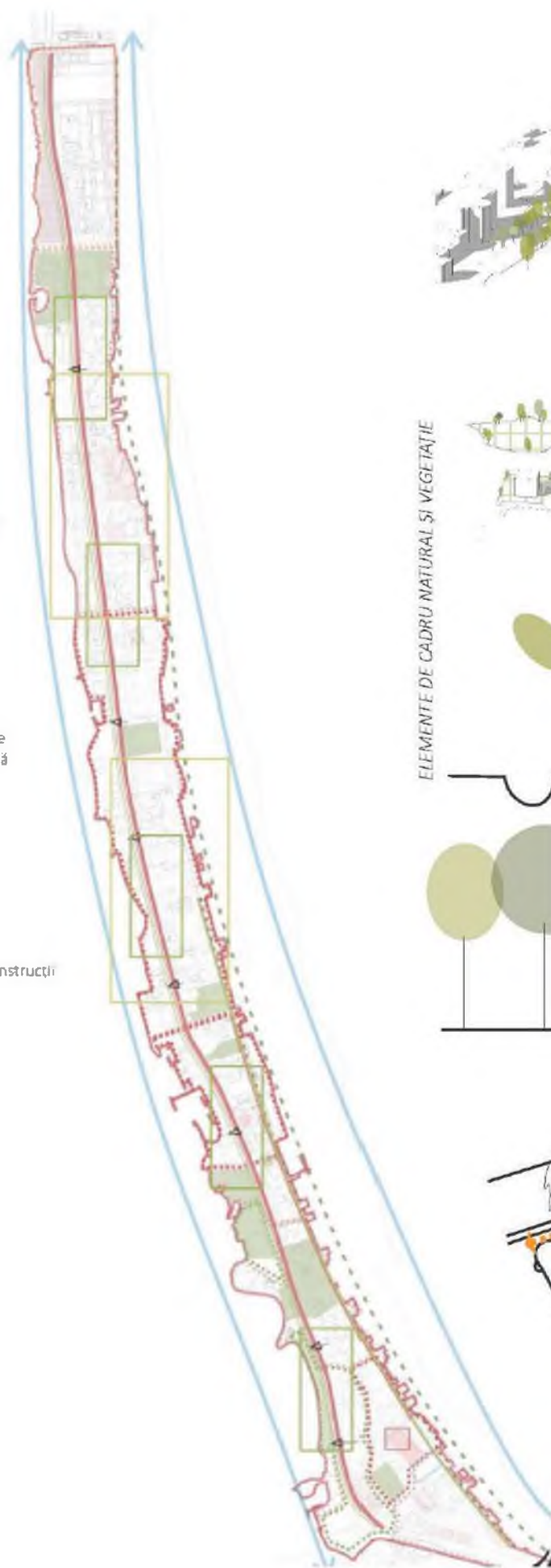
#### Circulații carosabile și pietonale / Materiale și mobilier urban

- □ Uniformizarea materialelor la nivelul zonelor publice
- □ Reorganizarea parcurilor
- □ Modernizarea sistemului de iluminat din interiorul țesutului de construcții
- • • • Continuitatea spațiului pietonal- faleza

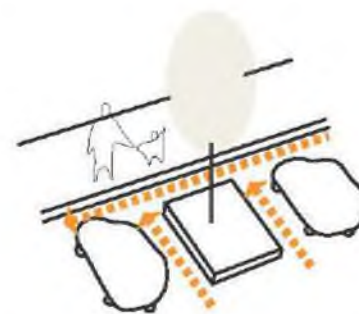
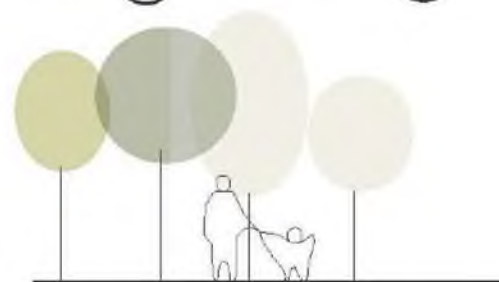
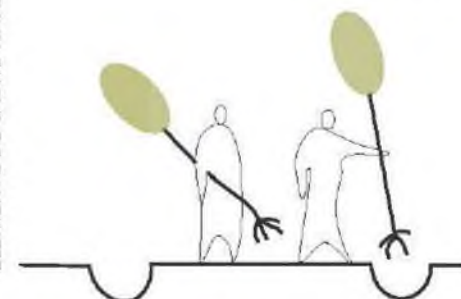
Din punct de vedere al spațiilor verzi și a vegetației, zona de studiu nu prezintă o conectivitate între spațiile verzi / spațiile publice care să formeze o rețea de spații verzi.

Studiul urmărește principiile de reglementare urbanistică a unei arii cu un important potențial de dezvoltare la nivel municipal, sensibili privind rolul său la nivelul orașului, respectiv de zonă turistică și pol de atracție, având și un caracter istoric.

Pentru crearea unei imagini urbane unitare și sporirea calității vieții locuitorilor sunt necesare intervenții minore și majore ce țin de rețeaua de spații verzi, fond construit, vegetație, rețeaua velo, iluminat public și mobilier urban din spațiul public cât și relizarea unor conexiuni între cele două maluri de apă.



ELEMENTE DE CADRU NATURAL ȘI VEGETAȚIE



Continuarea aliniamentului vegetal, păstrarea vegetației valoroase existente și completarea spațiilor cu specii autohtone, ce necesită întreținere minimă, rezistente la poluare, pe cât posibil ce își păstrează coloritul pe tot parcursul anului.

Apelarea la un profesionist (peisagist) pentru elaborarea proiectelor de amenajare în zonele adiacente atât malului Lacului Siutghiol, cât și Mării Negre. Pentru zona de lângă lac, se recomandă păstrarea vegetației existente și completarea acesteia cu specii de plante și arbori.

Arborii utilizați în conturarea aleilor trebuie să aibă trunchiul drept, să permită cosmetizare și să reziste la condițiile mai dure din mediul urban.

Dispunerea corectă a arborilor dintr-un masiv vegetal poate să contribuie pozitiv la crearea unei compoziții, cu coroane intercalate, care să contureze un spațiu public unitar, umbrit.

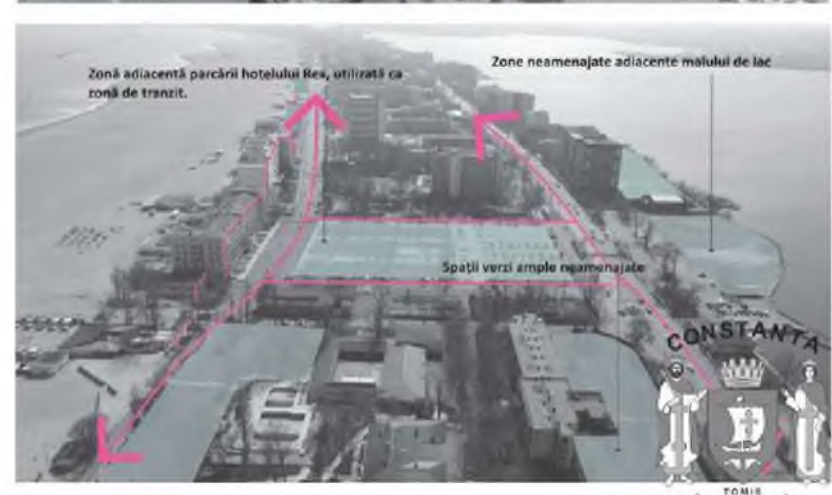
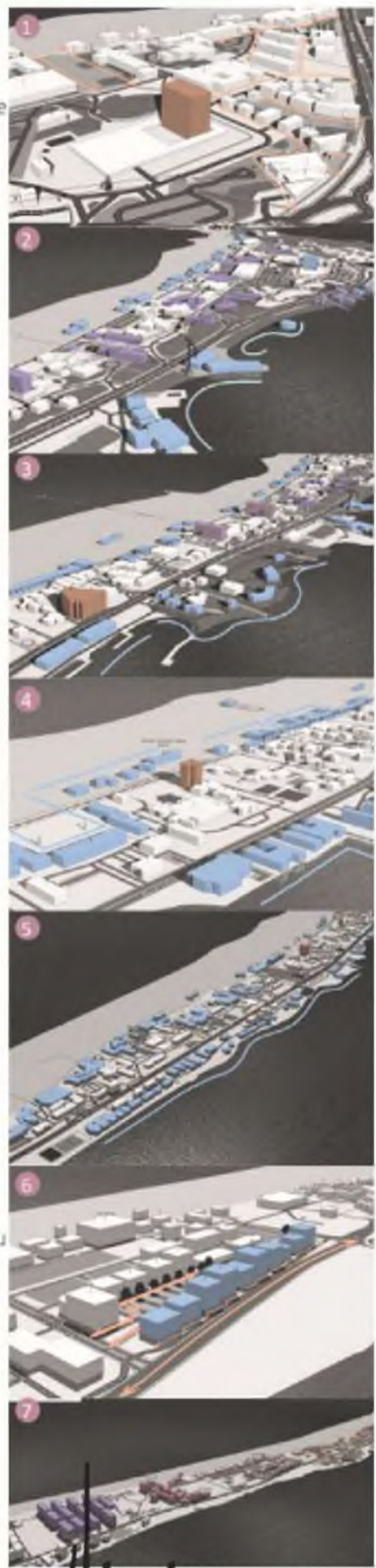
Arborii plantați trebuie protejați împotriva udării excesive prin modul în care sunt dispuși în raport cu strada.





# 7.8. STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND SILUETA URBANĂ

## SITUAȚIA ACTUALĂ





## 7.8. STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND SILUETA URBANĂ

### SITUAȚIA ACTUALĂ

#### PUNCTE TARI

##### Peisaj și axe de vizibilitate

- 1. Alăturarea morfologică relativ armonioasă a diverselor tipuri de țesuturi
- 2. Existența unor perspective ritmate ce sunt remarcate de la nivelul malului vestic al Lacului Siutghiol
- 3. Existența unor axe ce permit formarea unei imagini către Lacul Siutghiol
- 4. Existența unor axe ce permit formarea unei imagini către Marea Neagră

##### Silueta urbană

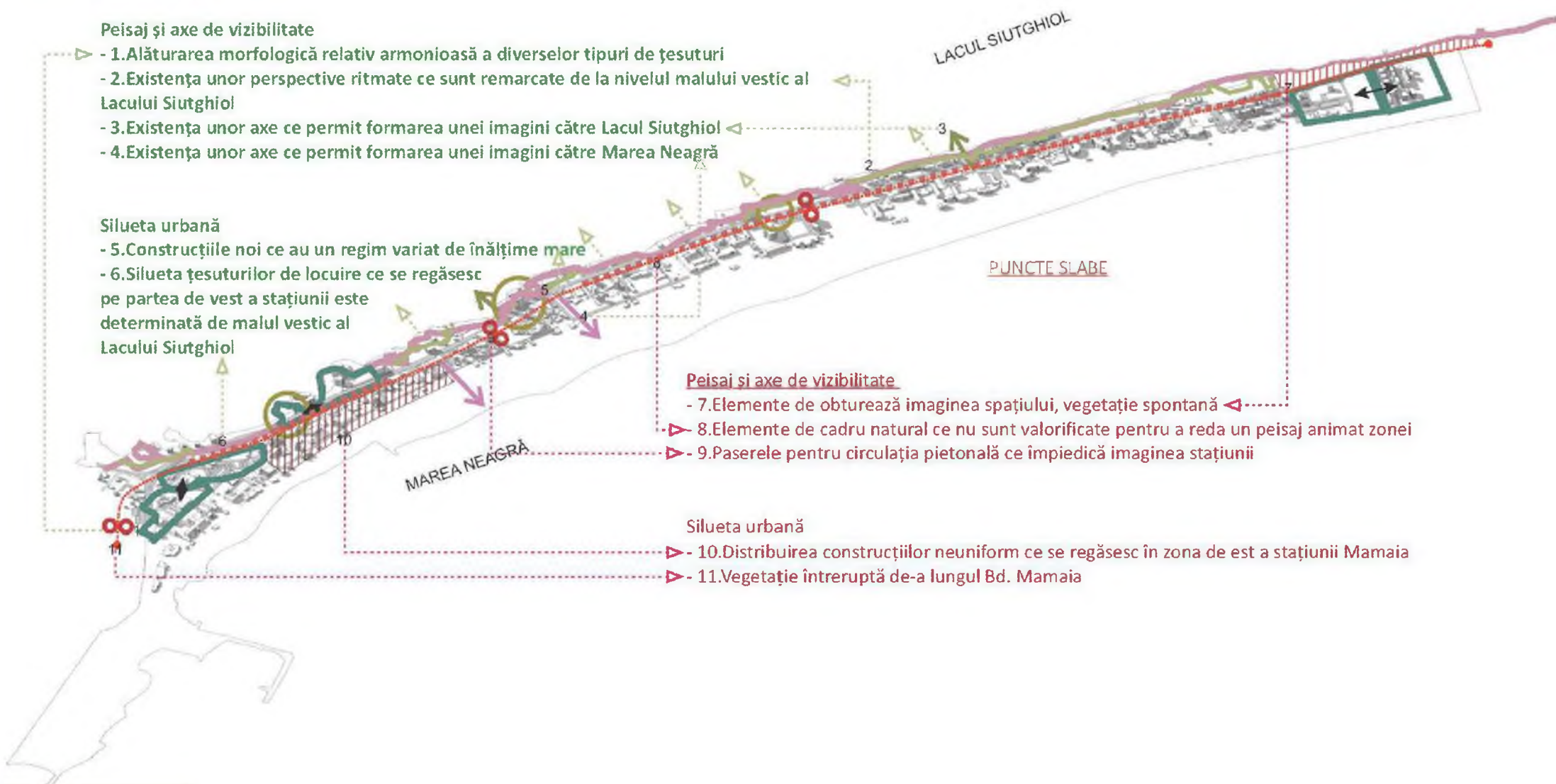
- 5. Construcțiile noi ce au un regim variat de înălțime mare
- 6. Silueta țesuturilor de locuire ce se regăsesc pe partea de vest a stațiunii este determinată de malul vestic al Lacului Siutghiol

##### Peisaj și axe de vizibilitate

- 7. Elemente de obturează imaginea spațiului, vegetație spontană
- 8. Elemente de cadru natural ce nu sunt valorificate pentru a reda un peisaj animat zonei
- 9. Paserele pentru circulația pietonală ce împiedică imaginea stațiunii

##### Silueta urbană

- 10. Distribuția construcțiilor neuniforme ce se regăsesc în zona de est a stațiunii Mamaia
- 11. Vegetație întreruptă de-a lungul Bd. Mamaia



Principalele difuncționalități care sunt identificate pentru zona de studiu sunt cauzate de inexistența unei siluete bine delimitate și bine vizibile care să definească o caracteristică pentru stațiunea Mamaia. Axa clară de parcurgere este definită doar de spațiile verzi plantate astfel că, compozițiile formate la nivelul zonelor construite nu sunt observate. Regimurile de înălțime aferente țesuturilor noi sunt destructurate și sunt în opoziție cu țesuturile vechi de construcții. Astfel, se formează o discontinuitate volumetrică majoră prin regimul de înălțime dat de construcțiile noi. Pentru păstrarea și susținerea identității stațiunii este necesară o abordare eficientă.

a. Front văzut din zona de est a stațiunii - zona plajei, Mării Negre



## 7.8. STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND SILUETA URBANĂ

### RECOMANDĂRI



Stațiunea Mamaia este definită de o abordare liberă a urbanismului, insulele având forme neregulate, organice.



Frontul Bulevardului Mamaia este caracterizat de spații deschise, cu deschidere predominantă către Lacul Siutghiol.



Zona sudică a stațiunii Mamaia este caracterizată de o densitate mai scăzută a fondului construit, ceea ce conferă un mediu propice pentru spații deschise și perspective mai bune, însă mare parte din acest spațiu este destinat în prezent parcarilor.



Zona nordică a stațiunii prezintă o densitate mai ridicată a construcțiilor, ceea ce poate facilita varietatea, o viață de noapte mai vibrantă datorată de stimularea economiei locale prin generarea unei baze mai mari de clienți.



Înălțimea clădirilor este un factor ce influențează în mod direct percepția utilizatorilor, este important de menținut un ritm constant și de a considera existența unor accente de înălțime pentru a evita monotonia siluetei urbane.





## 7.9. STUDIU DE DINAMICĂ ECONOMICĂ

### SITUAȚIA ACTUALĂ

**Potențialul** turistic al stațiunii Mamaia este foarte ridicat, în sezonul estival un număr mare de turiști vin în stațiune să-și petreacă vacanțele. **Tendențele** ultimilor ani indică preferințele turiștilor care vin în Mamaia pentru sejururi de week-end. **Reducerea** tarifelor pentru cazare ar putea **încuraja** turiștii să achiziționeze sejururi mai lungi. **Oferirea** de pachete turistice atractive ar putea **încuraja** turiștii să vină în număr mai mare.

**Dezvoltarea** facilităților publice oferite publicului, prin: amenajarea de spații publice de relaxare, amenajarea de locuri de joacă pentru copii, construirea terenurilor de sport, amenajarea de piste de biciclete și de alergare, creșterea facilităților oferite pentru practicarea sporturilor nautice, amenajarea de piscine publice, amenajarea de săli de spectacole și teatru de vară, amenajarea de școli de vară pentru copii preșcolari/școlari ar putea atrage un număr mai mare de turiști în stațiune, traducându-se în creșterea veniturilor obținute de agenții economici din turism.

**Costurile mari** practicate de agenții economici din sectorul hotelier și cei din sectorul alimentației publice, **descurajează** turiștii să petreacă sejururi mai lungi în stațiune. Aceste tarife ar trebui analizate pentru ca prețurile să fie competitive și accesibile pentru turiști. **Studierea** atentă a operatorilor din turism din țările aflate în proximitate (Bulgaria, Grecia, Turcia) care reușesc să atragă un număr mare de turiști români datorită facilităților oferite și a prețurilor mai **reduse**.

Festivalul Neversea **atrage** anual un număr mare de tineri care vin pe perioada festivalului pe litoral, mulți dintre aceștia alegând stațiunea Mamaia pentru unități de cazare și de alimentație publică. De asemenea numeroasele cluburi din Mamaia **atrag** în fiecare week-end un număr mare de turiști. Ar trebui ca autoritățile locale împreună cu agenții economici din sectorul entertainment să aibe în vedere **organizare** mai multor concrete și festivaluri în Mamaia în perioada estivală.

**Organizarea** de competiții sportive (ciclism, alergare, sporturi pe plajă, sporturi naturice, pescuit) ar putea atrage un număr mai mare de turiști, fiind atractive și pentru turiștii neparticipanți care pot urmări desfășurarea evenimentelor sportive.

O mai bună **promovare** a patrimoniului construit de însemnătate națională din Constanța, a obiectivelor turistice împreună cu oferte turistice pentru serviciile hoteliere ar putea **atrage** un număr mare de turiști și în perioada de extrasezon.

### RECOMANDĂRI

Proiectul PUZ Mamaia va urmări **reducerea disfuncționalităților** existente identificate la nivelul arealului analizat precum și o creștere economică susținută.

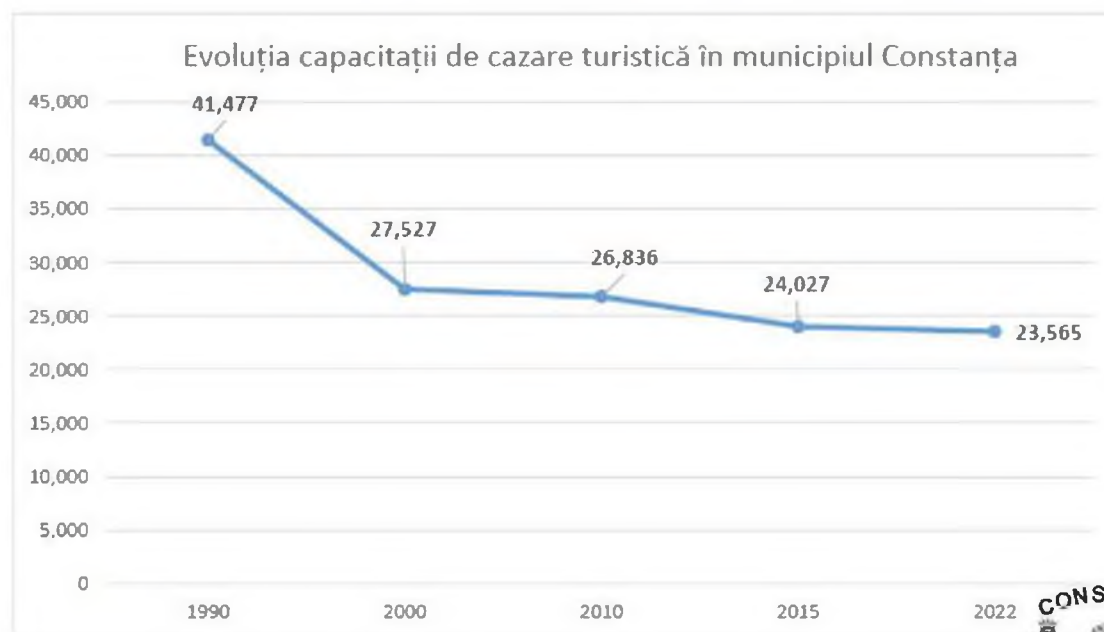
**Proiectul** va avea în vedere următoarele obiective:

- **Stabilirea** direcțiilor de dezvoltare a structurii urbane
- **Creșterea** accesibilității și mobilității la nivelul stațiunii Mamaia
- **Dezvoltarea** durabilă și sustenabilă a localității prin intervenții în teritoriu
- **Restructurarea** urbană prin valorificarea spațiilor abandonate, schimbarea funcțiilor în situația în care funcțiile existente nu sunt atractive
- **Protejarea** suprafețelor verzi existente, precum și extinderea zonelor verzi la nivelul stațiunii, conservarea peisajului natural
- **Extinderea** serviciilor publice oferite, diversificarea echipărilor edilitare, creșterea calității infrastructurii sociale oferite atât pentru locuitorii permanenți cât și pentru turiști
- **Utilizarea** eficientă și durabilă a resurselor de teren existente, identificarea priorităților de dezvoltare- zone de dezvoltare urbanistică pe categorii de funcțiuni
- **Dezvoltarea** și diversificarea funcțiilor economice

Prin **urmărirea** acestor obiective se dorește **dezvoltarea** coerentă și durabilă din punct de vedere al construcțiilor la nivelul stațiunii, **îmbunătățirea** dotărilor publice existente, creșterea mobilității, diversificarea funcțiilor economice, **creșterea** gradului de aactivitate al stațiunii pentru agenți economici, populație turiști, creșterea spațiilor verzi.

**Dezvoltarea** sectorului economic prin creșterea calității și diversificarea serviciilor oferite va conduce la **dezvoltarea** economică a zonei analizate, și implicit la consolidarea mediului antreprenorial local.

Mediul economic concurențial având ca obiectiv creșterea calitativă a produselor și serviciilor comercializate la costuri corecte atât pentru agenții economici cât și pentru consumatori va avea ca efect **creșterea** numărului clienților și implicit creșterea economiei locale.







## 08. VIZIUNE DE DEZVOLTARE

### 08.01. OBIECTIVE STRATEGICE - PILONI AI VIZIUNI - PREMISELE DEZVOLTĂRII - DIRECȚII DE ACȚIUNE

## OBIECTIVE STRATEGICE



Competitivitate locală, națională și internațională revitalizată



Mobilitate sustenabilă crescută



Plajele și zona Mamaia reconectate atractiv

## DIRECȚII DE ACȚIUNE

### OS 1 - COMPETITIVITATE REVITALIZATĂ

1

#### Eficientă și eficacitate în turism

- Revitalizarea statutului de stațiune în detrimentul celui de cartier dormitor în accepțiunea publică

#### Competențe distinctive valorificate

- Recuperarea sistematică a simțului competitivității ca generator de dezvoltare controlată

- Echilibrarea intereselor publice și private și facilitarea parteneriatelor și comunicării între actori

PUZ va contribui la protejarea și creșterea suprafeței spațiilor publice

PUZ va prioritiza proiectele necesare dezvoltării durabile

PUZ va clarifica reglementările și va corela zonele de dezvoltare cu vecinătățile imediate

### OS 2 - MOBILITATE SUSTENABILĂ

2

#### Accesibilitate crescută

- Regenerarea spațiilor ocupate de parcuri prin remodelare

#### Alternative blânde de transport

- Facilitarea mersului cu bicicleta prin dotări suport (piste noi, spații de închiriere, parcuri etc.)

- Creșterea suprafețelor spațiilor pentru parcurgerea traseelor pietonale

#### Mobilitate orientată către turism atractiv

- Revizuirea ierarhizării modurilor de transport în spațiul public

PUZ va facilita realizarea proiectelor de mobilitate durabilă

PUZ va rezerva spații pentru trasee noi propuse

### OS 3 - PLAJE RECONNECTATE

3

#### Accesibilitate sporită

- Recuperarea relației zonei cu plaja prin trasee și spații publice generoase amenajate  
- Reamenajarea spațiilor în relație cu Marea Neagră

#### Mixitate funcțională extinsă

- Patrimoniu arhitectural și cultural valorificat în relație cu funcționalitatea zonei

#### Spații verzi recuperate

- Realizarea unor axe verzi de permeabilizare pentru acces susținut bioclimatic

PUZ va corela propunerile pentru plaje pentru integrare urbană

PUZ va rezerva perspective și culoare de vedere către plaje prin reglementări specifice



## VIZIUNE PE TERMEN SCURT

Mamaia redevine o **stațiune de interes** în zona litoralului Mării Negre prin **operațiunile urbane de regenerare** realizate.

Instituțiile au reușit să gestioneze prin **regulamentul propus** în actualizarea PUZ Mamaia dezvoltarea și calibrarea **intereselor publice** și a celor **private**.

Zona a recuperat o parte importantă din **spațiile publice** pierdute prin amenajarea lor și intabularea tuturor proprietăților publice. **Mijloacele alternative de mobilitate** devin din ce în ce mai utilizate fapt ce este demonstrat prin verificarea indicilor și indicatorilor propuși. Infrastructura suport a **crescut** cu aprox. **25%**.

Prin **noile spații verzi amenajate** încep să se pună bazele **combaterii problemelor climatice** ce se resimt în zonă.

Prin noile construcții începe să se contureze **silueta urbană** dorită pentru stațiune.

Spațiile de petrecere a timpului liber devin din ce în ce mai atractive pentru turiști dar și pentru locuitori, care dispun de noi zone de activități prin spațializarea și specializarea unităților ce compun **mixitatea funcțională**.

**Stațiunea Mamaia** s-a dezvoltat armonios pe baza unor reglementări care au urmărit o **abordare sustenabilă**, în acord cu **principiile dezvoltării durabile**, care s-a bazat pe proiecte de **regenerare urbană** și pe **conceptul de reconectare cu naturalul** și cu **istoria** locului, revitalizând amenajările atractive pentru zona de plajă asemănătoare celor inițiale.

Spațiul public aferent **Bulevardului Mamaia** este **reconfigurat** din punct de vedere al circulațiilor, fiind introduse piste pentru biciclete, plantații de aliniament, și redimensionate circulațiile pietonale, astfel se conturează o **image urbană unitară** atât la nivel de pavaje, circulații pietonale și auto, spații verzi de aliniament, cât și la nivelul fațadelor. Stațiunea Mamaia dispune de o **infrastructură pentru biciclete dezvoltată** care cuprinde aprox. 35 km de piste pentru biciclete și puncte de închieriere biciclete, astfel turiștii se bucură de trasee dedicate pe care le pot parcurge în siguranță. **Sistemul de transport** este dezvoltat, fiind puse în funcțiune o serie de autobuze care leagă puncte importante în cadrul stațiunii, dar și stațiunea de cartierele și centrul Municipiul Constanța și de UAT Năvodari.

Zona de stațiune dinspre Marea Neagră conturează și domină **peisajul stațiunii**, cu plajă și promenadă, comerț și alimentație publică, spații de vegetație și infrastructură hotelieră cât și clădiri și monumente istorice de for public. **Funcțiunile propuse** oferă locuitorilor și turiștilor alternative de petrecere a timpului liber atât în timpul sezonului estival, cât și în extrasezon, crescând **atractivitatea stațiunii** și transformând-o într-un produs turistic complex, un **competitor** direct al stațiunilor din țări vecine și nu numai.

**Parcărilor** aferente unităților de cazare și de locuire sunt rezolvate prin intermediul **parcajelor supraetajate** (de tip park&walk), reducându-se semnificativ spațiul alocat acestora și fiind utilizat astfel pentru amenajarea de **spații verzi și spații publice** pentru petrecerea timpului liber.