

# MEMORIU DE PREZENTARE

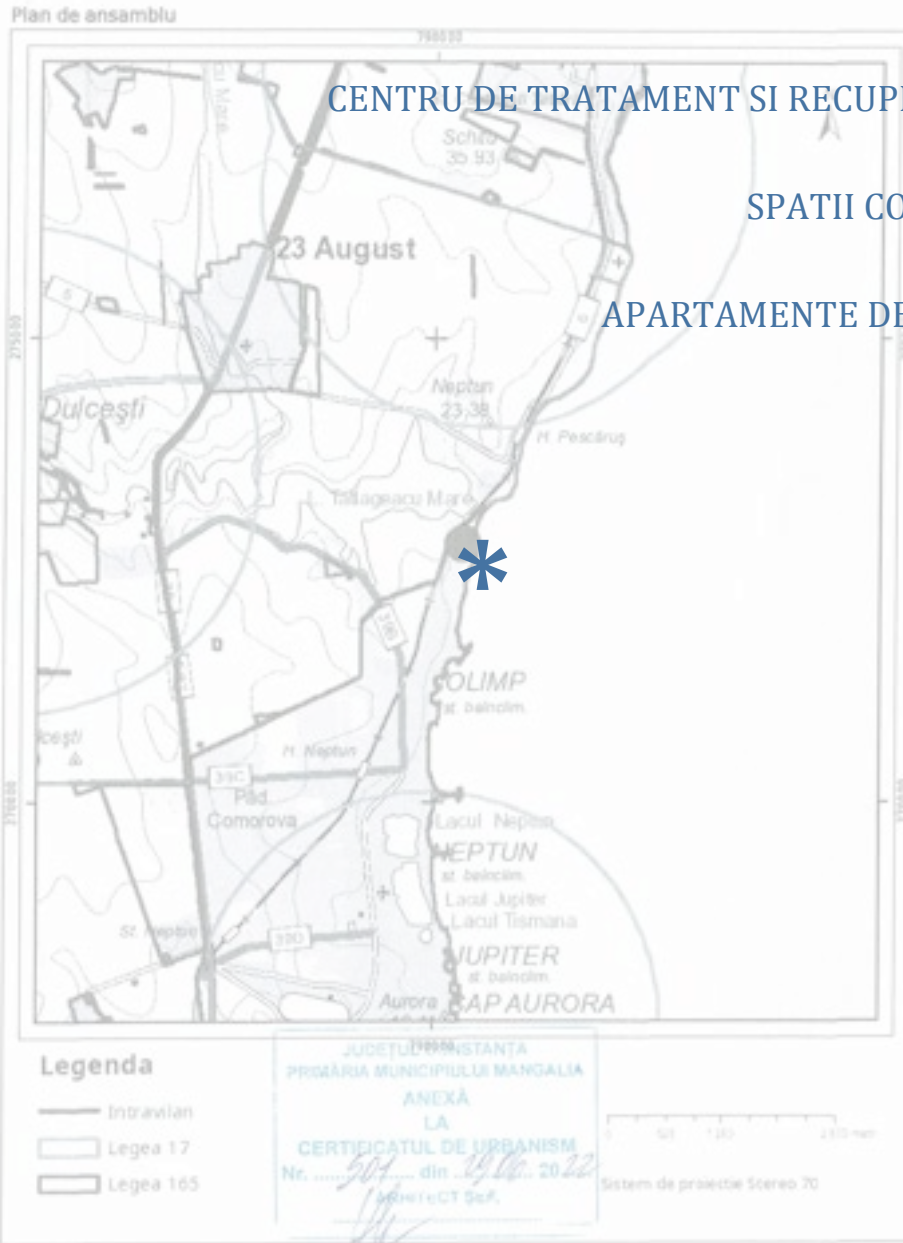
## COMPLEX TURISTIC CU FUNCTIUNI MIXTE :

HOTEL

CENTRU DE TRATAMENT SI RECUPERARE SPA

SPATII COMERCIALE

APARTAMENTE DE VACANTA



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-02-2023  
DRUMUL PESCARILOR\_18\_STATIUNEA OLIMP

Căuți de vizualizare din aer pot fi folosiți pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.scp.ro/verificare> Pag. 2 din 2

( NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDEȚUL CONSTANȚA )

# 1.INTRODUCERE

## 1.1. Date de recunoaștere

**Denumirea lucrării :** DOCUMENTATIE P.U.Z „ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM - P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT - IN VEDEREA ELABORARII UNUI COMPLEX TURISTIC CU FUNCTIUNI MIXTE" (CONFORM C.U. NR. 501 / 29.06.2022)

**Beneficiar :** S.C. NYOTA OLIMP S.R.L.

**Proiectant :** S.C. SPACECRAFT SRL

S.C. DESENATURA ATELIER DE PROIECTARE SRL

22.12. 2022

## 1.2. Obiectul

**Cererea de avizare si aprobare a documentatiei de urbanism P.U.Z.** \_ conform avizului de oportunitate nr. 69505 / 20.09.2022 \_ **este fundamentată de solicitarea beneficiarului S.C. NYOTA OLIMP S.R.L.** \_ conform certificatului de urbanism nr. 501 / 29.06.2022 \_ **privind reglementarea amplasamentului in studiu** (DRUMUL PESCARILOR \_ 18 \_ STATIUNEA OLIMP (NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDETUL CONSTANTA) **conform prevederilor P.U.G.** \_ aprobat prin HCL nr. 160/25.07.2019 \_ **adecvate propunerii certificate** (vizind construirea unui COMPLEX TURISTIC CU FUNCTIUNI MIXTE: HOTEL, CENTRU DE TRATAMENT SI RECUPERARE SPA, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE DE VACANTA) ; **respectiv schimbarea destinatiei functionale din L1b (subzona de locuire individuala) in IS3c (subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt).**

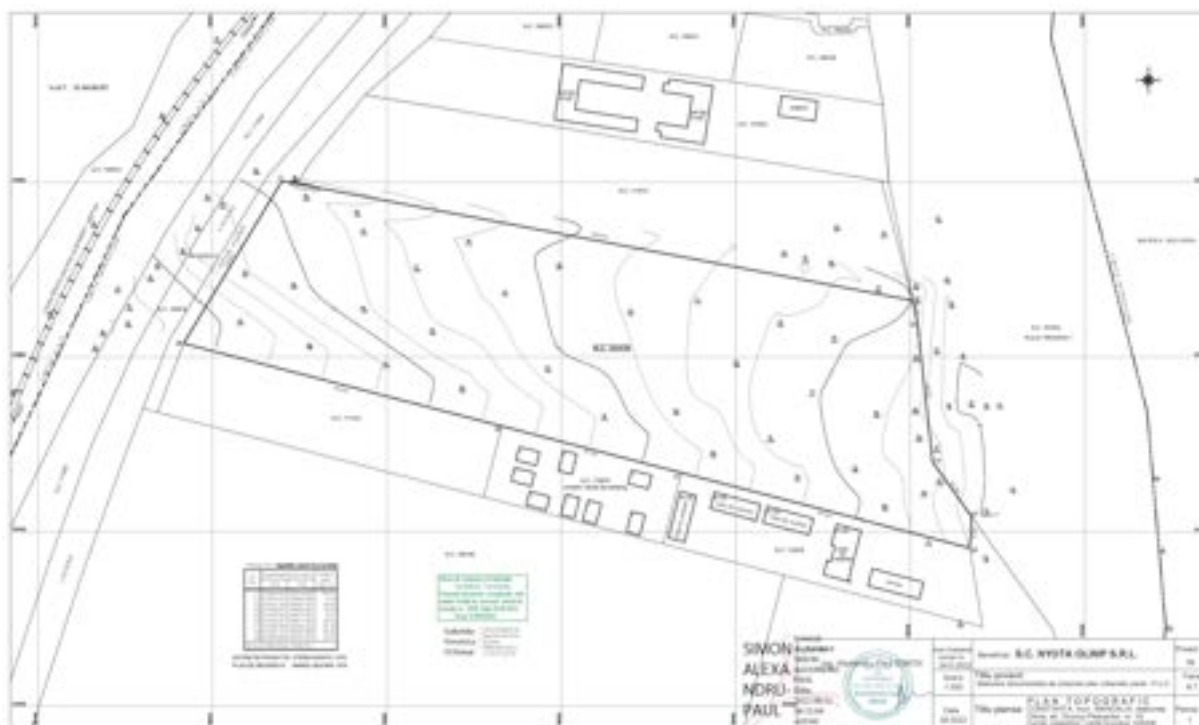
## 1.3. Surse documentare

**Sursele documentare care au servit ca fundamentare în redactarea prezentului memoriu**

**de intentie sint :**

- **Planul Urbanistic General al Municipiului Mangalia.**
- **HCL nr. 160/25.07.2019.**





**Conform actualizării topo-cadastrale \_ PV de recepție O.C.C.P.I. nr. 3528 / 23.08.2022 \_ amplasamentul în studiu este localizat între tarmul Mării Negre (la est) și circulația feroviara Mangalia-Constanța (la vest) cu următoarele vecinătăți imediate:**

- vest \_ drum de acces / drum proiectat;
- sud: \_ parcele I.E. 111333 / I.E. 110879 / I.E. 110878;
- est \_ plaja / I.E. 107933;
- nord \_ parcela I.E. 111423;



**Din punct de vedere al incadrării în prevederile P.U.G. \_ aprobat prin HCL nr. 160/25.07.2019 \_ amplasamentul în studiu (DRUMUL PESCARILOR \_ 18 \_ STATIUNEA OLIMP (NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDETUL CONSTANTA) este localizat în UTR 1 ; respectiv destinația rezidențială L1b:**

**SUBZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA CU REGIM CONTINUU SAU DISCONTINUU CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ DE P+2E SITUATĂ ÎN AFARA ZONELOR DE PROTECȚIE A VALORILOR ISTORICE ȘI ARHITECTURAL-URBANISTICE.**

**P.O.T. max = 50 %**

**( 70 % PENTRU EXTINDERI )**

**C.U.T. max = 1,5 mp ADC / mp teren ( 2,0 mp ADC / mp teren PENTRU EXTINDERI )**





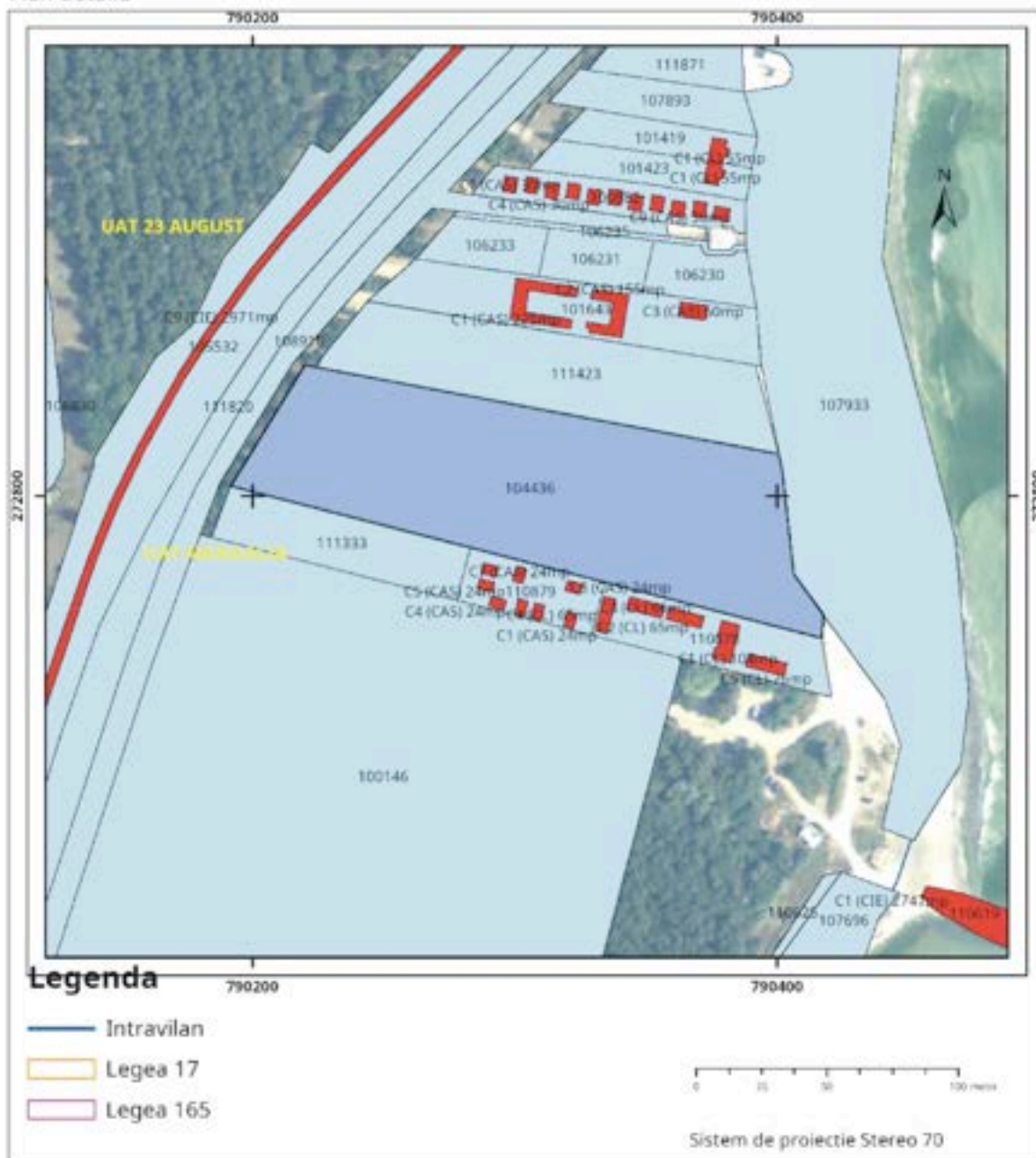
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 104436, UAT Mangalia / CONSTANTA,  
 Loc. Olimp

Nr.cerere	18894
Ziua	20
Luna	05
Anul	2022

Teren: 12.083 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 12083mp

**Plan detaliu**



## 2.2. Circulatii / accesibilitate (vezi plansa 1.1\_SITUATIA EXISTENTA)

**Din punct de vedere al accesibilitatii, amplasamentul in studiu (DRUMUL PESCARILOR \_ 18 \_ STATIUNEA OLIMP (NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDETUL CONSTANTA) este riveran, conform extraselor de plan cadastral nr. 56470 / 56471 / 56472 / 56473 din 22.012.2022, unui culoar de acces pe latura vestica.**

**De mentionat situatia existenta in care accesibilitatea parcelarului din care face parte si amplasamentul in studiu se face dinspre est; respectiv dinspre plaja .**

**De precizat ca pentru realizarea / modernizarea accesibilitatii zonei suprafata amplasamentului in studiu nu va fi afectata specific solutionarii tehnice precizate de P. M. Mangalia prin adresa R82639 / 03.11.2022 (anexata).**



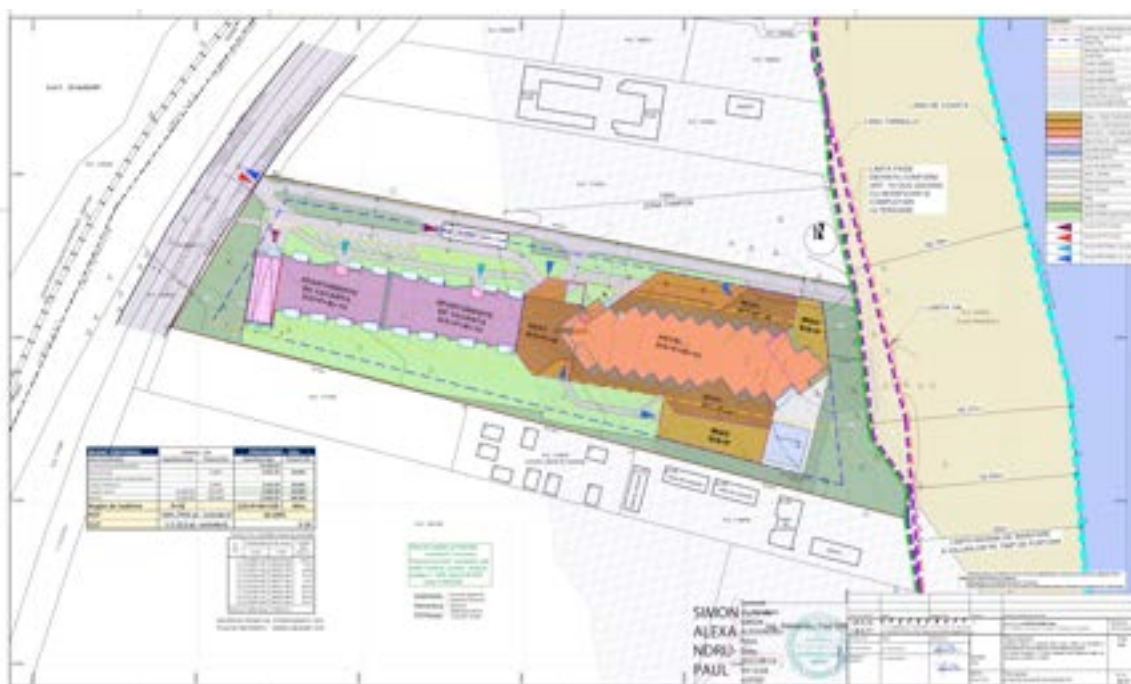
## 2.3. Zonificare functionala (vezi plansa 1.1\_SITUATIA EXISTENTA)

**Din punct de vedere functional amplasamentul in studiu \_ in categoria de folosinta „curti-constructii” conform extras OCPI de carte funciara nr. 56470 / 22.012.2022\_ este partial ocupat de vegetatie spontana si face parte dintr-o zona in proces de extindere a municipiului Mangalia \_ la limita nordica a teritoriului administrativ \_ cuprinsa intre tarmul Marii Negre (la est) si circulatia feroviara Mangalia-Constanta (la vest).**

## 2.4. Regimul juridic (vezi plansa 4\_PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR)

**Amplasamentul in studiu (DRUMUL PESCARILOR \_ 18 \_ STATIUNEA OLIMP (NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDETUL CONSTANTA) este proprietate privata a persoanei juridice S.C. NYOTA OLIMP S.R.L. conform contractului de vnzare-cumparare autentificat cu nr. 1435 / 01.11.2021 \_ certificat in intravilan conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 160/25.07.2019 \_ in suprafata actuala de 12.083 mp**

**De precizat ca pentru realizarea / modernizarea accesibilitatii zonei suprafata amplasamentului in studiu nu va fi afectata specific solutionarii tehnice precizate de P. M. Mangalia prin adresa R82639 / 03.11.2022 (anexata).**



## 2.5. Retele tehnico-edilitare (vezi plansa 3\_REGLEMENTARI ECHIPARE DILITARA)

**Din punct de vedere edilitar amplasamentul in studiu nu este racordat in prezent la sistemul local, dar in ceea ce priveste prezenta propunere \_ COMPLEX TURISTIC CU FUNCTIUNI MIXTE: HOTEL, CENTRU DE TRATAMENT SI RECUPERARE SPA, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE DE VACANTA \_ se intentioneaza o dezvoltare sustenabila printr-o solutionare in sistem integrat si integral privat referitor la posibilitatea alternativelor ecologice:**

- \_folosirea panourilor fotovoltaice;**
- \_alimentarea cu apa potabila din puturi forate;**
- \_canalizare si epurare ecologica specifica a apelor uzate, cu retentia in bazine a apelor standard curate pentru irigarea spatiilor verzi;**
- \_utilizarea tehnologiei pompelor de caldura**



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Avind ca obiectiv prezentarea contextului situatiei existente a zonei amplasamentului in studiu (DRUMUL PESCARILOR \_ 18 \_ STATIUNEA OLIMP (NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDETUL CONSTANTA) in vederea integrarii propunerii certificate \_ conform certificat de urbanism nr. 501 / 29.06.2022 \_ cu scopul avizarii si aprobarii documentatiei de urbanism P.U.Z. \_ conform avizului de oportunitate nr. 69505 / 20.09.2022 \_ vizind reglementarea suprafetei 12083 mp \_ implicit prin stabilirea modului de ocupare si utilizare ale acesteia \_ si plecind de la intentia certificata a beneficiarului / proprietarului \_ COMPLEX TURISTIC CU FUNCTIUNI MIXTE: HOTEL, CENTRU DE TRATAMENT SI RECUPERARE SPA, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE DE VACANTA \_ prin prezenta documentatie se propune:

**\_A\_** introducerea unei destinatii complementare si necesare in contextul reglementat rezidential al zonei amplasamentului in studiu \_ implicit a modului de ocupare si utilizare ale terenului \_ conform R.L.U. al P.U.G. ; respectiv servicii de tip IS3.

**\_B\_** optimizarea parametrilor urbanistici de ocupare si utilizare prin adaptarea acestora la conceptul propus / certificat ; respectiv servicii de tip IS3c.

**\_C\_** validarea argumentarii cerintelor / necesitatilor investitiei propuse printr-o dispozitie configurativ-spatiala si de plastica arhitecturala adecvate caracterului functional vizat.



Precizind atat oportunitatea pe care o ofera Legea 350 / 2001, cit si intentia beneficiarului privind constructibilitatea proprietatii private conform certificat de urbanism nr. 501 / 29.06.2022 \_ „ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM - P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT - IN VEDEREA ELABORARII UNUI COMPLEX TURISTIC CU FUNCTIUNI MIXTE” \_ sint necesare a fi reglementate urmatoarele aspecte:

### 3.1. Circulatii / accesibilitate

**In scopul incadrarii intr-un sistem coerent de circulatie necesar unei bune accesibilitati in zona amplasamentului in studiu (DRUMUL PESCARILOR \_ 18 \_ STATIUNEA OLIMP (NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDETUL CONSTANTA) se vor respecta precizarile P.M. Mangalia privind necesitatea asigurarii unei calitati urbane (adresa R82639 / 03.11.2022 \_ anexata).**

### 3.2. Regim juridic

**Avind in vedere intentia reglementarii amplasamentului in studiu \_ in suprafata actuala de 12.083 mp \_ privind constructibilitatea acestuia \_ proprietate privata a persoanei juridice S.C. NYOTA OLIMP S.R.L. conform contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 1435 / 01.11.2021 (certificat in intravilan conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 160/25.07.2019) \_ se asuma necesitatea modernizarii accesibilitatii \_ specific solutionarii tehnice precizate de P. M. Mangalia prin adresa R82639 / 03.11.2022 (anexata) \_ fara afectarea proprietatii private .**

### 3.3. Propunere reglementari

**In scopul avizarii si aprobarii documentatiei de urbanism P.U.Z. \_ conform avizului de oportunitate nr. 69505 / 20.09.2022 \_ in vederea construirii propunerii certificate \_ COMPLEX TURISTIC CU FUNCTIUNI MIXTE: HOTEL, CENTRU DE TRATAMENT SI RECUPERARE SPA, SPATII COMERCIALE SI APARTAMENTE DE VACANTA \_ pe terenul proprietate privata (DRUMUL PESCARILOR \_ 18 \_ STATIUNEA OLIMP (NC 104436 / MUNICIPIUL MANGALIA / JUDETUL CONSTANTA) in conformitate cu prevederile destinatiei IS3c ale P.U.G. \_ pe amplasamentul in studiu in suprafata de 12.083 mp \_ se propun urmatorii coeficienti:**

**P.O.T. max = 50 %**

**C.U.T. max = 3,5 mp ADC / mp teren**

**Hmax = 40m ( S/D+P+M+10E)**

Întocmit: arh. GUDILĂ FLORENTIN GHEORGHITA