



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei.

Denumirea lucrarii: "Amenajare camping"

Amplasament: Tulcea, Sub.Tudor Vladimirescu
Str.Viilor nr.13.

Beneficiar : Redvanov Alexandru Iulian P.F.A.

Proiectant: s.c. ARHAUS srl. J 36/179/1996

Data elaborarii : martie 2019.

Faza: P.U.Z.

1.2. Obiectul PUZ

• Solicitari ale temei- program.

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea schimbarii destinatiei amplasamentului studiat,in vederea creerii conditiilor optime pentru desfasurarea unor investitii in scopuri turistice.

Imobilul este situat in Tulcea-Suburbia Tudor Vladimirescu str.Viilor nr.13,pe o suprafata de 3000,00mp.aflata in proprietatea fam.Redvanov Alexandru Iulian si Redvanov Daniela-Laura,conform Contractului de vanzare-cumparare ,autentificat la Notariat cu nr.2460/20.12.2006 si dat spre folosire P.F.A. Redvanov Alexandru Iulian prin Contractul de comodat incheiat intre parti pe data de 26.11.2018.

Tema de proiectare indicata de initiatorul P.U.Z.- lui,specifica cerintele pentru schimbarea de destinatie a terenului in suprafata de 3000,00mp, din zona TAG –zona terenuri agricole(in intravilan),in zona Ism-servicii mixte – turism si locuire sezoniera.

Astfel P.U.Z.-ul si R.L.U. aferent,creaza premisele dezvoltarii zonei in directia serviciilor turistice si a locuirii sezoniere-de vacanta.Prin documentatie se delimita zona edificabilului,indicii urbanistici,modul de acces la amplasament, modul optim de integrare a noilor constructii in relatia cu vecinatatile,impactul peisajului, solutionarea utilitatilor,probleme de mediu.

La baza acestei documentatii sta Certificatul de Urbanism nr.23/21.01.2019.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare pt.zona studiata.**

Amplasamentul analizat de prezenta documentatie face parte din Intravilanul suburbiei Tudor Vladimirescu-Tulcea si conf.PUG aprobat,zona se incadreaza in U.T.R.-21,zona TAG-terenuri agricole,cu servitutea de limita de protectie cu valoare ecologica A.R.B.D.D.

1.3. Surse documentare.

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Anterior prezentei documentatii de urbanism ,zona studiata a mai fost analizata urbanistic in P.U.G.- ul. Localitatii.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu P.U.Z.**

- S-a realizat ridicare topografica la zi,receptionata de OCPI Tulcea in baza procesului verbal.
- Alte studii de fundamentare nu au fost realizate.

2.Studiul actual al dezvoltarii.

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei.**

Pe teritoriul tarii exista o mare varietate de spatii de cazare de dimensiuni mari sau de dimensiuni reduse .Majoritatea unitatilor de turism ofera un pachet de servicii –cazare si masa .

Turismul a luat o amprenta deosebita dupa anii 1990,in special in ultimii ani, localitatea Tudor Vladimirescu este intr-un proces de dezvoltare economica ,lucru ce duce implicit la dezvoltarea urbanistica a localitatii prin schimbarea de destinatie a zonelor existente.

- **Potential de dezvoltare.**

Potentialul de dezvoltare al amplasamentului este strict legat si conditionat de cel al zonei,in ansamblu ,al suburbiei Tudor Vladimirescu.

Investitorul isi doreste sa devina principala obtiune in ceea ce primeste alegerea serviciilor de cazare aproape de natura ,laza Dunare unde se imbina starea de bine cu cea de relaxare,loc de interactiune cu traditiile culturale si bioculinare a etnilor conlocuitoare in Delta Dunarii,baza de organizare , plecare si sosire pentru expeditiile de vizitare a Deltei atat pe cale terestra cat si pe cale fluviala si loc de informare pentru un turism ecologic si responsabil in colaborare cu organizatii care promoveaza turismul eco.

Prin functionare, societatea va crea conditii favorabile pentru o dezvoltare continua si sustinuta a activitatii desfasurate,prin asigurarea unor relatii reciproce avantajoase cu toate partile implicate (turisti,furnizori,angajati, etnii conlocuitoare,ARBDD).

Prin prezenta lucrare ,se studiaza conditiile de delimitare a zonei a dificabilului,a stabilirii indicilor urbanistici si de echipare edititara.

2.2.Incadrare in localitate.

- **Pozitia zonei.**

Amplasamentul studiat se afla in zona de nord a suburbiei Tudor Vladimirescu pe partea stanga a Dunarii ,in U.T.R.-21,zona TAG-terenuri agricole .protejata de doua diguri circulabile,unul situat in partea estica, pe malul stang al Dunarii si celalalt pe partea vestica,(drum ce permite accesul auto de la bac spre Chilia-Veche.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii,cooperarii,in domeniul edilitar,servirea cu institutii de interes general.**

Terenul este amplasat pe str.Viilor din suburbia Tudor Vladimirescu pe malul opus al falezei orasului Tulcea si se gaseste la 10min de mers pe jos de la debarcader,pana la principalele porti de intrare a turistilor in oras,respectiv Delta Dunarii(gara CFR,autogara,gara fluviala,portul turistic).

Locatia se afla la aproximativ 500-600 m de locul de trecere,de debarcader (in amonte trecere personae iar in aval bacul pentru autovehicule).

Amplasamentul are deschidere la fluviul Dunarea si la fosta plaja a orasului Tulcea.Malul lin al plajei permite si acostarea ambarcatiunilor turistice si sportive precum si ambarcatiuni ecologice(canotca,caiac,lotci).

De aici se poate admira colina unde se afla Cetatea Aegyssus si Monumentul Eroilor (malul opus).

Echiparea edititara:In prezent pe amplasament nu exista retea de energie electrica apa si canalizare,dar exista posibilitatea de racord la retelele de energie electrica si apa existente pe str.Viilor.

In zona nu exista sistem de canalizare centralizat,in prima etapa solutiile de echipare in sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere printr-o statie de epurare,pot fi acceptate.

2.3.Elemente ale cadrului natural.

- **Clima.**

Sub raport climatic-clima este temperat continentala:veri fierbinti;ierni geroase cu vanturi puternice;temperatura medie anuala 11 C; cantitatea medie de precipitatii 440ml/mp anual.

Referitor la relieful zonei respective,terenul studiat este aproape plat cu o mica portiune mai coborata in partea de vest(pamantul a fost ridicat pt.realizarea digului de protectie)in acesta zona se aduna apa din ploi,dar el va fi ridicat la cota generala a intregului teren.

Zona nu este strabatuta de nici o apa curgatoare,regimul pluviometric pe zona este relativ redus,reteaua hidrografica nu reprezinta un risc de inundatii.

2.4.Circulatia.

- **Aspecte critice privind desfasurarea ,in cadrul zonei,a circulatiei rutiere,navale,aeriene(dupa caz).**

Nu este cazul.

Trecerea de pe un mal pe altul pana la locatie, se face cu vaporul de persoane pus la dispozitie de primaria Tulcea(mijloc de transport in comun),cu bacul de autovehicule sau cu ambarcatiuni proprii.

In partea vestica terenul se invecineaza si are deshidere directa cu unica sosea judeteana DJ222N,care face legatura intre Tulcea si cea mai indepartata locatie ,aflata la gura de varsare a bratului Chilia in Marea Neagra, Chilia Veche.

Totodata acest drum judetean face legatura si cu traseul turistic terestru pentru vizitarea Deltei Dunarii(stability de ARBDD in conformitate cu Reglementarile de practicare a turismului)cu denumirea de Traseul D4,Tulcea (Tudor Vladimirescu)-canalul Sireasa-canalul Mila35-Tulcea.

Deplasarea catre locatie de la bacul auto si cel de persoane se poate face pe drumul de pe dig paralel cu Dunarea si pe DJ222N siapoi pe reteaua de strazi existente in zona.

2.5.Ocuparea terenurilor.

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.**

In prezent,exista zone pentru locuire, terenuri agricole,cai de comunicatie,echipare edititara.

- **Relationari intre functiuni.**

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii si aliniata la drumurile stradale existente .

Functiunea predominanta a zonei conf.UTRnr.21este zona TAG-terenuri agricole,dar pe aceste terenuri se gasesc si zone amplasate spre strada destinate constructiilor. In aceste conditii ,functiunea de pe amplasamentul studiat,va fi relationata la conditiile generale functionale impuse de cadrul legal al PUG.

Prin introducerea de reglementari pe terenul studiat ,nu se estimeaza disfunctii la nivel de relationare cu vecinatatile existente .

- **Gradul de ocupare al zonei.**

Zona studiata este destul de aerata.Constructiile sunt realizate din structuri portabile din chirpici.

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

- **Asigurarea cu servicii a zonei.**

Zona studiata are asigurate servicii publice de alimentare cu energie electrica si apa .

- **Asigurarea cu spatii verzi.**

Toate terenurile neocupate de constructii sunt cultivate.

- **Principalele disfunctionalitati.**

Zona nu are asigurat un sistem centralizat de canalizare.
Se poate imbunatatii starea caii comune de acces.

2.6. Echiparea edilitara.

Serviciile sunt asigurate parcial: exista retea electrica si retea de apa potabila.

Apele menajere pentru moment sunt deversate in bazine vidanjabile amplasate pe fiecare parcela, pana la dezvoltarea retelelor de canalizare in zona.

2.7. Probleme de mediu.

- **Relatia de cadru natural – cadru construit.**

Cadrul natural al zonei este specific zonei rurale.

Autorizarea construirii si functionarii se face numai in conditiile stricte ale protejarii solului, subsolului, aerului, florei si eventual al faunei zonei.

Amenajarea va fi pentru inceput simpla, nu va avea un impact negativ asupra mediului inconjurator, cu amplasarea de containere cu fatade stilizate folosind culori de alb si albastru (culori specifice caselor lipovenesti din Delta Dunarii), indeplinind functiuni strict necesare demararii afacerii.

Amenajarea drumului de acces auto in camping, a parcarii auto, si a terenului pentru amplasarea containerelor se va face prin decapare sol, cca 25cm adancime, umplere cu balast (nisip cu pietris) 15cm, tasare, acoperire cu folie geotextila de drenaj, umplere cu pietris, tasare, avand ca atu principal caracterul drenant. Pietrisul folosit poate fi ales dintr-o larga varietate cromatica, contribuind la decorarea stabilimentului.

- **Evidențierea riscurilor naturale și atropicice.**

Nu este cazul.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicare și din categoria echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zona.**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

Nu este cazul.

- **Evidența potentialului balnear și turistic.**

Zona incepe sa aiba un potential turistic si de agrement si locul este ideal pentru functiunea propusa.

Pe o raza de 40km fata de orasul Tulcea, pe cale terestra, nu se afla un astfel de punct de primire si cazare turisti, tip camping.

Locatia se afla la "doi pasi" de faleza si centrul orasului Tulcea, in apropierea bacului auto(2-3min.deplasare auto)si in apropierea bacului de personae(5-7min.mers pentru personae).

2.8.Optiuni ale populatiei.

Documentatia va fi supusa aprobarii Consiliului Local fiind afisata in prealabil la sediul administratiei publice locale.

Investitia prin natura destinatiei nu ridica probleme speciale care pot afecta vecinatatile directe sau imediat apropiate.

Propunerile si sugestiile publicului interesat de pe perioada afisarii se vor prelua in documentatie,dupa caz.

Inconveniente de alta natura nu exista.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica.

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale.

Nu s-au facut anterior,studii de fundamentare,ale caror prevederi sa poata sta la baza elaborarii acestui P.U.Z.

Pentru amplasamentul studiat s-a realizat ridicare topografica , avizata de OCPI Tulcea.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Pentru intravilan sunt premise constructiile legate de cadrul natural al zonei:turism,agrement,locuire de vacanta in conditiile stabilite de P.U.Z. ,P.U.D.

Activitatea propusa in PUZ este compatibila cu locuirea.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Cadrul natural va fi valorificat prin plantare de vegetatie decorativa in toate spatiile neconstruite.

3.4.Modernizarea circulatiei.

Zona are configurata o trama stradala nemodernizata. Circulatia in zona este redusa.

Amplasamentul beneficiaza de un acces apropiat la o cale rutiera .

Pe amplasament s-au propus locuri de parcare.

3.5. Zonificarea functionala,reglementari,bilant teritorial, indici urbanistici.

Pe amplasamentul studiat se propune o singura functiune predominanta :functiunea turistica/locuire sezoniera.

Zona se constituie intr-o singura unitate teritoriala avand urmatoarele subzone:

Ism – institutii si servicii mixte- turism,locuire sezoniera, agrement, sport,dotari complementare.

Cc – zona locuire individuala(curti constructii).

TAG-zona terenuri agricole in intravilan.

Ccr – zona pt.cai de comunicatie rutiera.

CCn- zona pt.cai de comunicatie navala.

Pp- zona spatii verzi.

EDIFICABIL

Edificabilul parcelei delimitaaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor.

In planşa de reglementare U02 sunt prevăzute retragerile fata de limitele terenului.

REGIM DE INALTIME

Se poate ajunge la un regim de înaltime – P; P+M;P+1;P+1+M.

Inaltimea maxima a construcțiilor măsurată de la nivelul trotuarului de gardă să nu depășească 10,00m.

BILANT PE PARCELA					
Nr. Cr	FUNCTIUNI ZONA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTII	0,00	0,00	136,00	4,53
2	TERASE ACOPERITE	0,00	0,00	36,25	1,21
3	ALEI CAROSABILE	0,00	0,00	917,46	30,58
4	PARCARI	0,00	0,00	456,5	15,22
5	TROTUARE	0,00	0,00	173,12	5,77
6	ZONA DALE INIERBATE	0,00	0,00	56	1,87
7	ZONA SPORT - PIETRIS	0,00	0,00	54	1,80
8	ZONA NISIP- LOC DE JOACA COPII	0,00	0,00	34,437	1,15
9	SPATIU VERDE	3000,00	100	1136,23	37,87
	TOTAL			3000,00	98,85
	POT rezultat pe parcela	0,00	0,00	172,25	5,74
	CUT rezultat pe parcela			172,25	0,057
	POT propus				30%
	CUT propus				0,5

Indici de ocupare propusi.

P.O.T. max. 30,0%

C.U.T. max. 0,5

3.6. Dezvoltarea echiparii editilare.

- **Alimentarea cu energie electrică.**

Asigurarea necesarului de consum electric se poate face prin racord de la rețeaua cea mai apropiată conf. soluției date de s.c. Enel s.a. Tulcea, cat și prin soluții locale din surse regenerabile – panouri solare, fotovoltaice, mici centrale eoliene pt. uz menajer.

Pentru iluminatul de noapte se propun dispozitive de iluminare cu incarcare solară.

- **Alimentarea cu apă.**

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului se va folosi un racord la rețeaua de distribuție a apei potabile de pe str. Viilor.

- **Evacuarea apelor uzate menajere.**

Pentru amplasamentul studiat se propune o ministratie de epurare polipropilena cu recirculare namol activ si aerare intermitenta SRB,ECO ROTARY 12 mc 40-50 persoane.

Prin aceasta, apa uzata menajera poate fi deversata in sol prin drenaj sau emisar conf.NTPA001/2005,sau poate fi reutilizata in irigatii prin montarea unui rezervor adjacente cu pompa cu plutitor.

Pentru incalzirea apei menajere se vor folosi panouri solare.

- **Evacuarea deseurilor menajere solide.**

Se va face prin colectare selectiva,in europubele amplasate pe platforme special amenajate in acest sens si apoi predate catre firme specializate si autorizate in domeniu.

3.7. Protectia mediului.

In interiorul parcelei se vor amenaja spatii verzi prin plantare masiva in conformitate cu functiunea zonei si activitatea preconizata.

Evacuarea controlata a deseurilor va proteja de noxe aerul ,solul si subsolul zonei.

Deseurile rezultate pe parcursul executiei lucrarilor vor fi transportate in locurile indicate de Primaria Tulcea.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

- **Lista obiectivelor de utilitate publica.**

DISFUNCTIONALITATI

-nu exista retele de alimentare cu energie electrica pe amplasament.

-nu exista retele de canalizare si apa pe amplasament .

- **Identificarea titlului de proprietate asupra terenului.**

Amplasamentul, in prezent este proprietate privata a persoanelor fizice,dat spre folosinta P.F.A.Redvanov Alexandru Iulian,conf.actelor anexate

4.Concluzii si masuri in continuare.

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Functiunea preconizata de P.U.G.este TAG-terenuri agricole.

Prin P.U.Z.se schimba functiunea pe parcela – Ism- institutii si servicii mixte,turism,locuire sezoniera,agreement,sport,dotari complementare.

Propunerile acestui P.U.Z.completate de reglementarile din Regulamentul Local de Urbanism sunt instrumente prin care autoritatile locale pot controla dezvoltarea urbanistica a zonei.

- **Categorii principale de interventie ,materializarea programului de dezvoltare.**

Unul din motivele pentru care solicitantul Redvanov Alexandru Iulian P.F.A. doreste sa infiinteze o activitate turistica in localitatea Tudor Vladimirescu este turismul de agrement dezvoltat rapid in aceasta zona.Pe tot parcursul anului unii turisti vin pentru pescuit sportiv,plimbari cu barca,etc.

Datorita faptului ca zona se bucura de conditii naturale deosebite, investitia reprezinta o necesitate in promovarea infiintarea si dezvoltarea unor astfel de activitati care pot duce la crearea de noi locuri de munca.

- **Prezentarea ofertei.**

Solicitantul va oferi atat servicii de cazare (pachet simplu de servicii), cat si de agrement si relaxare(pachete complete de servicii).

Prin proiect se va infiinta o **structura de cazare turistica tip camping**,compusa din casute(containere moderne care vor avea confortul unei camere de hotel cu aspectul exterior asemanator cu un refugiu pescaresc din Delta Dunarii),parcare amenajata pt.autoturisme, parcare amenajata pentru campare in rulote,parcela de campare in corturi,restaurant traditional cu servire rapida.

Pregatirea mesei turistilor se va face intr-o bucatarie amenajata intr-un spatiu tip container,respectandu-se cu strictete normele de amenajare , dotare cu aparatura si regulile igienico-sanitare.

Terasa de servire a mesei se va face pe o terasa confectionata din cadre de container cu posibilitatea inchiderii laturilor cu pereti din geam.

Grupurile sanitare vor fi tip container.

Locatia va fi dotata cu spatiu de joaca pt copii,zona de recreere si divertisment,zona de relaxare si plaja cu sezlonguri si umbrele,terasa pt servirea mesei.Se vor oferi pachete complexe de servicii(cazare,masa,servicii de agrement),vor putea fi cazate familii cu copii,tineri care sunt implicați in caravane ecologice,etc.

In ultima perioada se remarcă o creștere a solicitarilor pentru sederea in campinguri,pensiuni si agropensiuni din mediul rural,modalitatea de transport aleasa in aceste cazuri fiind deplasarea cu autoturismul propriu sau cu diferite tipuri de ambarcatiuni.

Amplasarea campingului langa fosta plaja a Tulcei,spatiile de agrement si relaxare propuse ,precum si restaurantul cu terasa va atrage cu siguranta si locitorii orasului Tulcea(turist pentru o zi).

Serviciile se vor adresa tuturor categoriilor de clienti,dornici sa petreaca clipe unice de vacanta .

