

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

«CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA» - T8, P44/35, nr. cad./C.F. 44764 - Extravilan SUBURBIA TUDOR VLADIMIRESCU, municipiul TULCEA

- initiator: S.C. ARIEL M.L.A. S.R.L.

- elaborator : S.C. ICTIONOS S.R.L.

- data elaborarii : iulie 2020

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea conditiilor de construire a unei pensiuni turistice cu douazeci de camere si regim de inaltime maxim P+1+M (10,00m) pe un teren aflat in Extravilanul Suburbiei Tudor Vladimirescu.

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999.

- Documentatia topografica elaborata de ing. Dimofte Marcela.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

Amplasamentul analizat de prezenta documentatie este un teren ce se afla intr-o zona de exploatare agricole la ~ patru kilometri de zona construita a Suburbiei.

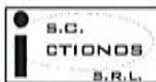
2.2. Incadrarea in localitate:

Parcela se afla in estul Extravilanului Suburbiei Tudor Vladimirescu.

Terenul in suprafata de **1.400 mp** se afla in proprietatea S.C. ARIEL M.L.A. S.R.L. conform contractului de vanzare - cumparare nr.47/20.01.2020 si are urmatoarele vecinatati:

- la nord si vest – teren cu folosinta agricola proprietate privata, avand numarul cadastral 44765;
- la sud – drum de exploatare DE11;
- la est – teren cu folosinta agricola proprietate privata, avand numarul cadastral 42075.

2.3. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din drumul de exploatare DE11 aflat pe latura de sud. Prin intermediul acestuia se ajunge la Intravilanul



Suburbiei Tudor Vladimirescu.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament nu exista constructii anterior edificate.

2.5. Echipare edilitara:

Pe amplasament nu exista actualmente racorduri la utilitati.

2.6. Protectia mediului

Nu exista probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla intr-o zona de exploatare agricola.

2.7. Optiuni ale populatiei:

- Se observa o reorientare a optiunilor populatiei din zona cu diversificarea activitatii dinspre agricultura spre turism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism-permisiuni si restrictii-necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei tip P.U.Z. este obligatorie atat pentru schimbarea zonificarii functionale cat si pentru evidentierea indicilor urbanistici maximi propusi si introducerea suprafetei in intravilan.

Conform documentatiei topografice, terenul are o panta de ~5% de la sud la nord.

Accesul pe amplasament se face din drumul de exploatare DE11 aflat pe latura de sud.

Prevederi ale P.U.G.: Zona de exploatare agricola.

Se propune reglementarea unei pensiuni turistice cu maxim 20 de camere pentru care se solicita crearea unui Trup Izolat de Intravilan (**1.400 mp**) si pentru care se reglementeaza un regim de inaltime maxim **P+1+M (10,00m), POT 30%, CUT 0,8**. Regimul minim de inaltime va fi Parter (5,00m), cu POT minim 15% si CUT minim 0,15.

3.2. Valorificarea cadrului natural:

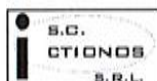
Se are in vedere o interventie minima asupra pantei terenului.

3.3. Modernizarea circulatiei:

Initiatorul documentatiei isi asuma responsabilitatea imbunatatirii starii drumului de acces.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare: Pe amplasament nu exista posibilitatea de racord la retele de utilitati. Se propune rezolvarea acestora local.

3.5. Protectia mediului: Va fi incheiat contract de colectare a deseurilor cu o firma specializata. Prin caracterul lor, constructiile propuse nu afecteaza factorii de mediu.



3.6. Sanatatea populatiei:

Funcțiunea propusa nu este in contradictie nici cu vecinatatile, nici cu reglementarile PUG si nu impune zone de protectie.

Cea mai apropiata locuinta se afla la peste ~4km distanta.

3.7. Obiective de utilitate publica:

Au fost identificate urmatoarele obiective de utilitate publica necesar a fi realizate in vederea crearii conditiilor optime pentru functionarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasa a terenurilor prin implantarea unei functiuni ce nu intra in contradictie cu vecinatatile.

- Crearea conditiilor de dezvoltare a activitatilor turistice din zona.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funcțiunea propusa, de pensiune turistica, nu intra in contradictie cu prevederile PUG si asigura o utilizare mai judicioasa a terenurilor.

Aspectul constructiilor va fi in concordanta cu functiunea si specificul zonei. Mai exact, desi terenul nu face parte din zona de aplicabilitate a Regulamentului de Construire in Delta Dunarii, se propune preluarea elementelor de imagine caracteristice acestuia:

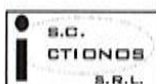
- Forma constructiilor in plan rectangulara.
- Cursive de tip pridvor.
- Acoperisurile tip sarpanta in doua sau patru ape.
- Invelitorile din stuf sau olana, cu respectarea pantelor specifice.
- Fațadele se vor finisa cu suprafete din tencuieli decorative in culorile traditionale (alb – albastru).
- Elementele de lemn aparent vor fi vopsite traditional (alb – albastru).

Nu vor fi afectate vecinatatile, respectandu-se prevederile Codului Civil.

Se propune crearea unui nou Trup Izolat de Intravilan ce va purta numele de

PENSIUNEA ARIEL in suprafata de **1.400mp.**

Intocmit,
ARHITECT ANCA SUHOV



S.C. ICTIONOS S.R.L.
J36/262/05.08.2004
cod unic de inregistrare RO16659874
Telefon: 0742 615 926 / 0240 531719