

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

P . U . Z .

CONSTRUIRE STRUCTURA TURISTICA

Tarla 68, Parcela 2046 (P11A si P11E)
CF 45600, Nr. Cad. 45600, Extravilan Tulcea

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



DUALPLAN STUDIO SRL
Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, Bl. 7, Sc. A,
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
CIF: 43738193
Nr.Reg.Com: J36/94/16.02.2021

Tel: 0721321193
e-mail: caraman.constantin@gmail.com

CUPRINS

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.1.1. Denumirea lucrarii
 - 1.1.2. Amplasament
 - 1.1.3. Beneficiar
 - 1.1.4. Proiectant de urbanism
 - 1.1.5. Data elaborarii
- 1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
 - 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
 - 2.2.2. Relatia zonei cu localitatea
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIZAREA AMPLASAMENTULUI
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII
- 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.8. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1. Denumirea lucrarii:

CONSTRUIRE STRUCTURA TURISTICA

1.1.2. Amplasament:

**Tarla 68, Parcela 2046 (P11A si P11E)
CF 45600, Nr. Cad. 45600, Extravilan Tulcea**

1.1.3. Beneficiar

SC TULCEA GREEN ENERGY SRL

1.1.4. Proiectant de urbanism

SC DUALPLAN STUDIO SRL

1.1.5. Data elaborarii

12 aprilie 2021

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema: 1. introducerea terenului analizat in intravilanul UAT Tulcea, 2. circulatie intre terenuri 3. studierea conditiilor de realizare a unor construcții definitive cu functiune de **STRUCTURA TURISTICA**. Datorita faptului ca terenul studiat se afla in extravilan si deoarece noua functiune propusa nu reglementata in prevederile PUG TULCEA, se intocmeste PUZ prin care se vor stabili noile reglementari de urbanism specific zonei.

Amplasamentul este situat in EXTRAVILANUL localitatii TULCEA conform Planului Urbanistic General aprobat si deasemeni tot EXTRAVILAN conform incadrarii cadastrale si a cartii funciare.

Conform cerintei beneficiarului suprafata terenului care se reglementeaza este de 9600.00mp si face parte dintr-un teren mai mare in suprafata de 285474.00mp conform Cartii Funciare nr 45600, iar Categoria de folosinta este padure.

Atat documentatia PUZ cat siulterior documentatia DTAC se realizeaza pe suport topografic.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Prevederi PUG aprobate anterior:

**Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in EXTRAVILANUL UAT TULCEA , in UTR 19 , Zona PA – Zona de paduri
POT reglementat in PUG = nu este reglementat
CUT reglementat in PUG = nu este reglementat**

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobată pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competență a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a tinut cont de urmatoarele surse documentare: Planul Urbanistic General al municipiului TULCEA împreună cu Regulamentul Local de Urbanism.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. CARACTERISTICI ALE ZONEI, RELATIONARE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Amplasamentul este aflat în partea de EST a orașului Tulcea în imediata apropiere a limitei intravilanului la o distanță de aproximativ 500 metri de ieșirea din oraș în direcția Murighiol.

Terenul studiat este adiacent Drumului Județean 222C și are posibilitatea realizării accesului direct din drumul Județean prin intermediul unor racorduri de decelerare și accelerare aferente DJ 222C.

De câteva ani zona a început să prezinte interes pentru dezvoltarea obiectivelor turistice, însă aceasta tendință este destul de "timida".

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere a evoluției zonei față de localitate putem menționa faptul că întregul teritoriu adiacent limitei de EST a localității a început să prezinte de câteva ani un interes pentru dezvoltarea turistică și realizarea de obiective turistice.

Printre obiective putem menționa: Amenajarea și sistematizarea Lacului Zagen, Realizarea satului Pescăresc, începerea unei investiții ce cuprinde funcțiuni turistice de agrement și prestari servicii specifice HORECA și deosebitenți putem menționa și existența unei zone de joacă "Real Racing" în zona imediată învecinată.

Se poate concluziona oportunitatea acestei intervenții / investiții în zona. Această oportunitate este susținută de:

Factori economici

- creșterea turismului în Tulcea și în Delta Dunării
- creșterea cerințelor pentru un grad de confort ridicat al turistilor

Factori Urbani

- amplasarea într-o zonă foarte bună din punct de vedere turistic, care se caracterizează printr-un cadru natural deosebit și cu o priveliște către Lacul Zagen.
- accesibilitate ridicată a zonei. Zona fiind deservită direct din DJ222C

Din punct de vedere economic, dezvoltarea orasului Tulcea se bazeaza pe dezvoltarea sectoarelor turism, comert si dezvoltare imobiliara , sectoarele cu cresterea cea mai rapidă. Autoritatile apreciază că mediul de afaceri s-a imbunatatit in ultimii ani, iar dinamica economiei este una pozitivă, considerand că valorificarea potentialului turistic este baza dezvoltării economice viitoare;

STRATEGIA PENTRU DEZVOLTAREA TURISMULUI ÎN ORAȘUL TULCEA

Caracteristicile care singularizează Delta Dunării sunt biodiversitatea, unicitatea sa ca habitat – este cea mai întinsă zonă umedă din Europa și există o vizibilitate redusă a intervenției umane în mediu – precum și specificitatea culturală.

Obiective generale

Creșterea veniturilor pe plan local în valute internationale și monedă natională și a contributiei turismului la economia locală/regională prin:

- ridicarea la niveluri superioare și diversificarea produsului turistic,
- crearea unei imagini specifice pozitive,
- marketing și promovare pentru lărgirea accesului pe pietele-sursă din Europa – inclusiv piata autohtonă – și de peste mări;
- extinderea sejurului mediu al turistului în Tulcea și creșterea sumelor cheltuite de acesta;

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Poziția terenului față de intravilanul localității

Amplasamentul este situat in EXTRAVILANUL localitatii TULCEA conform Planului Urbanistic General aprobat si deasemeni tot EXTRAVILAN conform incadrarii cadastrale si a cartii funciare.

2.2.2. Relația zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general .

Terenul este amplasat in partea de EST a orasului Tulcea in imediata apropiere a limitei intravilanului la o distanta de aproximativ 500metri de iesirea din oras in directia Murighiol.

Terenul studiat este adjacent Drumului Judetean 222C si are posibilitatea realizarii accesului direct din drumul Judetean prin intermediul unor racorduri de decelerare si accelerare aferente DJ 222C.

Servirea edilitara a terenului este una buna si de aceea putem mentiona posibilitatea racordarii investitiei la: apa, canalizare, electricitate, gaze si telefonie. Servirea edilitara se va realiza si finantata prin grijă investitorului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente climatice:

Sub raport climatic - clima temperat continentală: veri fierbinti cu precipitatii slabe; ierni nu prea reci cu viscole puternice; temperatura medie anuala 11°C; precipitatii atmosferice influentate de uscatul nord-dobrogean și de basinul Mării Negre înregistrează o scădere de la vest spre est în întreaga zonă a Deltei Dunării. Suma precipitatilor medii multianuale este de 440 mm

Zona seismica de calcul, pentru Sulina este caracterizata de o valoare de varf a acceleratiei orizontale a terenului ag=0.16 g si o perioada de control(colt) a spectrului de raspuns Tc=0.7 sec (conform normativului P100-1/2006)

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

2.4. CIRCULATIA

Terenul studiat este adjacent Drumului Judetean 222C si are posibilitatea realizarii accesului direct din drumul Judetean prin intermediul unor racorduri de decelerare si accelerare aferente DJ 222C.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este libera de constructii. Conform cerintei beneficiarului suprafata terenului care se reglementeaza este de 9600.00mp si face parte dintr-un teren mai mare in suprafata de 285474.00mp conform Cartii Funciare nr 45600, iar Categoria de folosinta este padure.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Pentru situatia existenta : Nu este cazul. Categoria de folosinta a terenului este padure.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

In zona studiata gradul de ocupare este zero. Pe terenul studiat nu exista constructii (este liber de constructii)

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul..

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona este deficitara. Terenul studiat va fi deservit de principalele zone de servicii ale municipiului Tulcea, care sunt la o distanta considerabila de amplasament.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

In prezent pe terenul studiat categoria de folosinta este cea de padure. Situatia propusa va fi realizata astfel incat sa se realizeze o defrisare minim posibila, iar intreaga incinta rezultata dupa construire si amenajare de platforme si paraje va fi inierbata si imbunatatita cu spatii verzi.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racord la reteaua de alimentare cu apa existenta a localitatii Tulcea

Canalizarea

In acest moment se va propune extinderea canalizarii din imediata apropiere si racordarea obiectivului ca sistemul municipal administrat de Aquaserv SA. Apele pluviale vor fi dirijate la teren.

Alimentarea cu energie

Se va face prin racord de la reteaua existenta in zona. Noile constructii vor fi racordate la LEA 0.4KV. Linia electrica se afla in imediata apropiere a amplasamentului.

Gestiunea deseurilor

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea Deseurilor se va face in Europubele Ecologice . Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ este de 250 kg /luna cu precizarea ca functionarea obiectivelor propuse este 7 luni/an adica in sezonul touristic aprilie-octombrie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona cuprinsă în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru prezentul proiect de investitie, Primaria TULCEA a emis Certificatul de Urbanism nr. 194 din 30.03.2021 , prin care se însiîntează că regulamentul de construire va fi creat în baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL care va stabili posibilitățile de construire pe lot si reglementările accesului, documentație care va fi aprobată conform legislației în vigoare (Aviz de Oportunitate / Aviz Arhitect Sef / Hotărârea Consiliului Local), cu participare publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din toate studiile realizate pana in prezent, concluzia generala care s-a desprins este ca zona aflata in studiu beneficiaza de toate calitatatile necesare instituirii unei zone de institutii si servicii care sa intareasca si sa reprezinte un aport calitativ la serviciile turistice din municipiu.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

**Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in EXTRAVILANUL UAT TULCEA , in UTR 19 , Zona PA – Zona de paduri
POT reglementat in PUG = nu este reglementat
CUT reglementat in PUG = nu este reglementat**

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobată pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de

investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

3.3. VALORIZAREA AMPLASAMENTULUI

Proiectantul consideră ca interventia ce se va realiza prin prezenta documentație va ridica valoric zona din punct de vedere al fondului construit, cat și al calitatii serviciilor din zona. Aceasta interventie cat și propunerile din terenul reglementat vor reprezenta un "plus valoare" pentru funcțiunea propusa.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezentul PUZ nu aduce reglementari asupra circulațiilor exterioare existente. Nu se vor aduce precizari și amendamente asupra profilului existent la DJ 222C. Se va propune realizarea accesului la teren direct din drumul județean prin intermediul unei zone de decelerare și a uneia de accelerare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT , INDICI URBANISTICI

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se propune CONSILIULUI LOCAL TULCEA aprobarea unui Regulament local de urbanism pentru introducerea în intravilan a terenului studiat și pentru realizarea unor construcții cu caracter definitiv.

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema: 1. introducerea terenului analizat în intravilanul UAT Tulcea, 2. circulație între terenuri 3. studierea condițiilor de realizare a unor construcții definitive cu funcțiune de **STRUCTURA TURISTICA**. Datorită faptului că terenul studiat se află în extravilan și deoarece noua funcțiune propusă nu este reglementată în prevederile PUG TULCEA, se întocmeste PUZ prin care se vor stabili noile reglementari de urbanism specifice zonei.

Întreaga zona studiată se propune să fie reglementată ca Zona IS – Institutii și servicii publice. Subzona PST – prestari servicii turistice

Reglementările pentru P . U . Z . cuprinse în PLANSĂ DE REGLEMENTARI URBANISTICE, au fost făcute respectând legislația în vigoare.

Reglementari aferente IS - Institutii și servicii publice cu P.O.T.max.= 50% și C.U.T.max.=1.0

SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: 67600.00 mp

SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ : 9600.00 mp

Suprafata de 9600mp din TEREN : NC 45600

BILANT TERRITORIAL	EXISTENT	PROPUIS / MAXIM	
SUPRAFATA TEREN	9600.00mp	POT	9600.00mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00mp	0.0%	4800.00mp
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00mp		9600.00mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE / PADURE	9600.00mp	CUT	2400.00mp
SUPRAFATA CURTE/ALEI/PLATFORME/APA	0.00mp	0.0	2400.00mp
REGIM DE INALTIME: P+1			

OBIECTIVUL PROPUIS IN PREZENTA DOCUMENTATIE ESTE URMATOARUL:

1. INTRODUCEREA IN INTRAVILAN A UNEI SUPRAFETE DE 9600.00mp PENTRU A FI INCADRATA IN CATEGORIA DE FOLOSINTA: CURTI CONSTRUCTII
2. REGLEMENTAREA URBANISTICA A SUPRAFETEI DE TEREN STUDIATE
3. CONSTRUIRE STRUCTURA TURISTICA pe terenul : NC 45600

DATE FUNCTIONALE INVESTITIEI:

Structura turistica va fi de tip pavilionar. Investitia va putea avea mai multe corpuri de cladire care se vor incadra in zona maxima edificabila.

Din punct de vedere functional, terenul va prezenta urmatoarea impartire:

- zona acces si facilitate de parcare
- zona pentru edificarea corpului de cazare
- zona pentru edificarea corpului de alimentatie publica: restaurant, sala de conferinte, bucatarie, spatii tehnice
- zona pentru edificarea amenajarii pentru agrement : piscina, terasa, plaja, pavilion acoperit

La cererea beneficiarului, investitia se incadreaza la unitati de alimentatie publica, oferind servicii de bucatarie internationala, romaneasca si specific pescareasca:

Serviciile suplimentare sunt cele pentru agrement specificate mai sus.

Organizarea si dimensionarea spatilor corespunzatoare functiunilor mai sus enumerate vor fi realizate la faza DTAC respectind:

- Normele metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare de tipul pensiunilor turistice.
- Normele de igiena si recomandarile privind modul de viata al populatiei, aprobatte cu Ordinul nr. 536/1997.
- Ordinul nr. 636/12. 05. 2008 al Ministrului turismului.

SUPRAFATA CONSTRUITA : = max. 4800.00 mp

SUPRAFATA DESFASURATA : = max. 9600.00mp



DUALPLAN STUDIO SRL

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, Bl. 7, Sc. A,
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
CIF: 43738193
Nr.Reg.Com: J36/94/16.02.2021

Tel: 0721321193

e-mail: caraman.constantin@gmail.com

DATE CONSTRUCTIVE

Fundatie :	B.A.
Suprastructura :	Cadre si plansee mixte : b.a. si metal
Acoperire :	in sistem terasa circulabila sau necirculabila
Inchideri perimetrale :	Zidarie + termosistem 10cm sau fatada ventilata
Timplarie :	Aluminiu + geam termoizolant

TRATARE ARHITECTURALA SI ESTETICA, FINISAJE

Abordarea arhitecturala trebuie sa urmareasca integrarea volumetrica si plastica a constructiei in contextul urbanistic, si un aspect exterior care sa exprime functiunea si care sa se incadreze armonios in cadrul natural, prin utilizarea unor elemente de limbaj arhitectural minimal pentru nu a intra in contradicție cu cadrul natural.

Se va propune o volumetrie simpla, lipsita de elemente parazitare, folosindu-se un raport plin-gol amplu pentru a percepe perspectiva oferita de cadrul natural.

Spatiile ramase libere, vor fi inierbate si plantate, iar aleea carosabila si parcarile vor fi separate de restul spatiilor prin plantarea de arbori de talie medie si inalta.

3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII

Proiectarea in domeniul realizarii investitiei este reglementata de urmatoarul cadru legislativ :

1. Legea 350/Iulie 2001 –privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Ordonanata 27.27 08 2008, privind modificarea Legii 350/Iulie 2001 privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului »
3. Regulamentul de urbanism , nr 525/1996 , cu modificarile ulterioare
4. Codul civil.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitatile se vor rezolva prin racordarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.
Racordul se va realiza direct sau prin extinderea retelelor de utilitati.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute

Alimentarea cu apa se face prin extindere de retea si apoi cu racord din conducta de distributie a apei potabile amplasata in zona .

Pe racord , in incinta , la limita proprietatii , se va executa camin apometric cu aparat pentru masurarea consumurilor de apa potabila .Personalul distribuitorului va avea acces neconditionat pentru citiri si verificari periodice. Consumatorul raspunde pentru asigurarea protectiei si integritatii apparatului de masura .

Canalizarea: se face prin extindere de retea si apoi cu racord la conducta de canalizare. Apele pluviale vor fi dirijare la teren.

Energia electrica se asigura prin bransament din reteaua exteroara de joasa tensiune din zona ; pe bransament se va intercala grup de masura si protectie pentru inregistrarea energiei consumate de acest obiectiv .
Alimentarea consumatorilor se face la tensiunea de 380 V ,

Solutia efectiva pentru alimentarea cu energie electrica va fi stabilita de furnizorul de energie electrica in cadrul avizului de racordare .

Racordul telefonic si cel pentru Semnalul Tv se va asigura de furnizori specializati din zona , la cererea directa a beneficiarului .

Prin conectarile enunțate se pot asigura si conexiuni internet ..

Energia termica este asigurata din sursa de baza , centrala termica proprie , dotata cu cazan cu ardere pe gaze naturale .

SURSA DE ENERGIE REGENERABILĂ

Pentru prepararea apei calde menajere se va folosi sursa neconvențională , colectoare de energie solară - panouri solare ce vor fi montate pe terasa , cu orientare optimă .

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

In zona terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu se desfasoara activitate de productie poluanta; prin urmare, nu se impun masuri speciale de protectia mediului.

Investitia propusa nu constituie un potential obiectiv de risc, nu are un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstructie ecologica a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultante sunt deseuri menajere propriu – zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europabele.

Nu este cazul unor prevederi speciale in acest sens. Imobilul propus nu este din categoria "periculoase" sau "poluante".

Sigurele prevederi sunt cele prevazute de lege pe perioada constructiei.

Spatiile ramase libere vor fi plantate cu gazon si arbusti de talie mica.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor.

Prin prezentul studiu se evidențiază circulația terenurilor prin sistem de compensare intre terenul solicitat de 9600.00mp in proprietatea publica a statului Roman si un teren oferit de beneficiar pentru compensare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Structurarea zonei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PLANUL URBANISTIC ZONAL permite realizarea unor construcții definitive cu funcțunea de structura turistica aferente Zonei IS – Institutii si servicii publice , Subzona PST – prestari servicii turistice

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor parurge urmatorii pasi:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în fază de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea în fază de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese pietonale, circulații interioare etc.

Elaboratorul studiului consideră intemeiată dorința beneficiarului de realizarea investiei propuse descrise mai sus. Realizarea unei STRUCTURI TURISTICE va completa lista de servicii/facilități/beneficii pentru întreaga localitate. Astfel turistii vor avea acces la o gamă mai largă de servicii de cazare.

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin

