

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii :**

PUZ – AMENAJARE ZONA TURISTICA SI DE AGREMENT

- **Amplasament :**

F12 INTRAVILAN T 23 Cc 1, V3, A 5, Nb 5/1, NC 1449, CF 34468, T 23 A 10, Cc 11, T 23 A 9, Cc 6, localitatea DUNAVATU DE SUS, comuna MURIGHIOL, judetul TULCEA

- **Beneficiar :**

MARCU MIHAIL

- **Proiectant :**

S.C. OPTIM PROIECT S.R.L.

- **Data elaborarii :**

MAI 2018 – rev. OCTOMBRIE 2018

1.2. OBIECTUL PUZ

- **Solicitari ale temei - program**

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea introducerii de reglementari in vederea amplasarii pe viitor a unor constructii, amenajari de incinta, accese pietonale si auto, parcare, imprejmui, care sa raspunda cerintelor, atat din punct de vedere tehnic cat si al calitatii arhitecturale unei asemenea functiuni – zona unitati turistice si de agrement, precum si dezvoltarea echiparii edilitare la nivel de parcela pe viitor.

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica: AMENAJARE ZONA TURISTICA SI DE AGREMENT, conform certificat de urbanism emis de Primaria comunei MURIGHIOL s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Prin acesta se analizeaza 3 terenuri :

Teren 4.923mp, T 23 A 10, Cc 11, NC/CF 34836, detinut conform contract de vanzare autentificat sub numarul 1206 din 04.10.2017, vecinatatile :

- Nord – drum stradal – proprietate UAT, domeniul public – cea mai apropiata locuinta se afla la 15m ;
- Sud – canal – proprietate UAT, domeniul public - nu sunt locuinte;
- Est – Marcu Mihail – locuinte proprii, care isi vor schimba destinatia;

- Vest – Aftene Ivan – proprietate UAT – nu sunt locuinte ;
Teren 2.527mp, T 23 Cc 6, A 9, NC/CF 34848, detinut conform contract de vanzare autentificat sub numarul 1206 din 04.10.2017, vecinatatile :

- Nord – drum stradal – proprietate UAT, domeniul public – cea mai apropiata locuinta se afla la 15m ;
- Sud – canal – proprietate UAT, domeniul public - nu sunt locuinte;
- Est – Marcu Mihal – locuinte proprii, care isi vor schimba destinatia;
- Vest – Marcu Mihal – locuinte proprii, care isi vor schimba destinatia;

Teren 2.448mp, T 23 A5, Vh 3, (Nb 5/1 – conform cadastru vechi), Cc 1, NC/CF 34648, (NC/CF vechi 1449/1082) detinut conform contract de vanzare autentificat sub numarul 555 din 24.05.2017, vecinatatile :

- Nord – drum stradal – proprietate UAT, domeniul public – cea mai apropiata locuinta se afla la 15m ;
- Sud – canal – proprietate UAT, domeniul public - nu sunt locuinte;
- Est – drum pescaresc, conform acte – distanta fata de cea mai apropiata locuinta este de 31m;
- Vest – Marcu Mihal – locuinte proprii, care isi vor schimba destinatia;

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in cazul in care se solicita o modificare a prevederilor unei documentatii de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

P.U.Z.-ul, avand un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z..

Prin prezentul plan se analizeaza modul optim de integrare a noii functiuni in relatia cu vecinatatile, impactul peisajului, accesul, distantele obiectivului fata de zone protejate, solutionarea utilitatilor, probleme de mediu.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme dupa caz :

- Stabilirea cailor de acces ;
- Zonificarea functionala a terenului ;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala ;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de inaltime, regim de aliniere,

- P.O.T., C.U.T.) ;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
 - Statutul juridic si circulatia terenurilor – dupa caz ;
 - Masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice ;
 - Mentionarea obiectivelor de utilitate publica ;
 - Masuri de protectia mediului ;
 - Reglementari specifice detaliate-permisiuni si restrictii-incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ ;

Planul trateaza posibilitatea de dezvoltare in ansamblu a amplasamentului delimitat in partea desenata a prezentei documentatii.

Descriere :

Planul din prezentul memoriu se refera la amenajarea incintei existente in o zona functionala – UNITATI TURISTICE si doua subzona functionale cu functiuni dominante, una de cazare si una de agrement.

Detalierile tehnice cu privire la capacitatile dezvoltate vor fi detaliate in faza de proiect.

In faza de proiectare se vor respecta prevederile legale in vigoare cu privire la securitate la incendiu, sanatatea populatiei, insorire si la toate cerintele esentiale de calitate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Prezenta documentatie apare in urma dorintei de solutionare zonala a tuturor acestor probleme enumerate in tema generala de proiectare, pe problematici distincte, urmarind sa ofere solutii specifice de principiu pentru: organizarea urbanistica, stabilirea accesului in incinta si redimensionarea echiparii tehnico-edilitara necesare. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala (comuna MURIGHIOL si a beneficiarului), conform P.U.G. si strategiei de dezvoltarea a initiatorului de plan.

Actualul P.U.G. are destinatie propusa prin P.U.G. zona L-locuinte, subzone LMs-locuinte P, P+M, P+1, P+1+M, cu pondere mare a spatiilor cu alta destinatie si zona IS-institutii si servicii publice, la nord si est cu deschidere la un drum propus pentru largire si modernizare cu plantatie de aliniament. Pentru parcelele situate la drumuri cu plantatie de aliniament se va crea o banda verde de minim 2,5m adancime, iar retragerea constructiilor va fi la min. 10m din axul drumului.

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 documentatia faza P.U.G. comuna MURIGHIOL.

Pana la data elaborarii prezentului plan s-a intocmit ridicarea topografica, receptionata de O.C.P.I. Tulcea in baza procesului verbal.

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

S-a realizat pana in prezent: - ridicare topografica la zi, receptionata de OCPI Tulcea in baza procesului verbal;

- **Date statistice**

Nu detinem informatii si date statistice.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pana in prezent nu s-au realizat programe de investitii pentru dezvoltarea urbanistica a zonei.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Incinta studiata se afla intr-o zona care nu s-a dezvoltat in ultimii ani. In vecinatatea amplasamentului, acelasi beneficiar a construit cladiri noi.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii**

Prin dezvoltarea zonei se va dezvolta potentialul turistic al comunei si al localitatilor limitrofe prin atragerea de turisti interesati de valorificarea si promovarea potentialului zonei si a peisajului zonei.

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al amplasamentului este strict legat si conditionat de cel al zonei, in ansamblu, al localitatii Murighiol. Zona si localitatile limitrofe sunt amplasate in vecinatatea unor terenuri bogate in vegetatie, cu incadrare cadastrala de terenuri arabile, canal. Avantajele dezvoltarii:

- Permite perceptia vizuala a peisajului oferit de vecinatati;
- Permite o amenajare peisagistica mai consistenta a suprafetelor de teren aferente zonei;
- Constientizarea populatiei interesate (turisti, localnici) asupra valorilor traditionale si culturale a populatiei cu specific din zona.

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Incinta studiata se afla amplasata partial in intravilanul localitatii Dunavatu de Sus, conform acte detinute.

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

Suprafata de teren este in localitatea Dunavatu de Sus.

Relatiile cu localitatea :

- relatia cu localitatea la nivel de circulatie principala in zona se face pe strada Lagunei.
- relatia cu localitatea la nivel de echiparea edilitara – exista relationare cu localitatea din punctul de vedere al echiparii edilitare – retele electrice ;
- functiunile dezvoltate vor fi deservite de institutiile publice din localitate, accesul la acestea fiind prin intermediul cailor de comunicatii (rutiere) existente.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Clima**

Punctul cercetat este plasat in Peninsula Dunavat, zona unde predomina formatiuni sedimentare si de diabaze. Relieful este dominat de dealuri cu inaltimi medii de 150-200 m, care coboara usor spre Dunare. Zona apartine sectorului cu clima continentala, respectiv tinuturilor climatice ale Podisului Dobrogei si litoralului maritim. Mediile anuale ale temperaturii oscileaza intre 10°C si 11°C. Vegetatia este reprezentata in special de padurile de foioase. Vegetatia de stepa ocupa suprafete reduse. Din punct de vedere geologic, terenul de amplasament este alcatuit din loess sensibil la umezire.

- **Relieful**

Zona este tipic deltaica, cu peisaj clasic deltaic localitatilor din zona rezervatiei.

- **Reteaua hidrografica**

In zona studiata au fost identificate retele hidrografice de suprafata-garla Prorva.

- **Conditii geotehnice**

Conditii de teren au interceptat un tip de teren dificil de fundare reprezentat de pamanturi loessoide macroporice, sensibile la umezire, de compresibilitate mare la foarte mare in zona inalta si stratul de praf argilos in zona joasa.

Valorile ridicare ale porozitatii si ale indicelui de porozitate duc la concluzia ca la fundarea obiectivelor trebuie sa tine cont de aspectele enuntate mai sus. Avand in vedere faptul ca obiectivele propuse transmit incarcari reduse terenului in coroborare cu evaluarea zonei de influenta a inundatiilor, va fi posibila fundarea directa sau variant unei consolidari a terenului de fundare, urmand ca in etapa ulterioara de proiectare sa se stabileasca valorile de calcul

necesare dimensionarii fundatilor si recomandarile referitor la fundarea obiectivelor.

- **Riscuri naturale**

Amplasamentul prezinta riscuri natural de inundare, acesta fiind amplasat langa canalul Dunavat.

2.4.CIRCULATIA

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

Nu au fost identificate aspecte critice cu privire la circulatia din zona.

- **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Nu au fost identificate disfunctiuni.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

In zona studiată, in prezent, terenul este cu destinatie agricola cu incadrare cadastrala de arabil, curti constructii, vie si neproductiv.

Pe amplasamentul in discutie se afla cladiri aflate in stare precara.

Teren 4.923mp, T 23 A 10, Cc 11, NC/CF 34836, C1-locuinta-95mp ; C2-anexa-34mp ; C3-anexa-33mp ;

Teren 2.527mp, T 23 Cc 6, A 9, NC/CF 34848, C1-locuinta-111mp ;

Teren 2.448mp din acte, 2.607,71mp din masuratori, T 23 A5, Vh 3, Nb 5/1, Cc 1, NC/CF 34648, C1-casa de locuit-58,85mp ; C2-anexa bucatarie-25,06mp.

- **Relationari intre functiuni**

Prin introducerea de reglementari pe terenul delimitat in partea desenata, nu se estimeaza disfunctii la nivel de relationare cu vecinatatile existente.

- **Gradul de ocupare al zonei**

Zona nu are un grad de ocupare ridicat.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit este invecitat, din materiale nedurabile.

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Accesul la servicii publice se va realiza prin intermediul cailor de comunicatii existente.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi amenajate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine**
Risc de inundabilitate.

- **Principalele disfunctionalitati**
CIRCULATIE

- nu sunt disfunctiuni la nivel de circulatie;

FOND CONSTRUIT

- fond construit invechit din materiale nedurabile;

ECHIPARE EDILITARA

- lipsa echiparii edilitare la nivel canalizare;

PROTEJAREA ZONELOR

- nu s-au identificat disfunctiuni;

ZONE CU RISC NATURAL

- nu au fost identificate riscuri natural majore;

2.6.ECHIPAREA EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)**

Zona studziata fiind in intravilan are echipare edilitara la nivel de:

- retele alimentare cu apa ;
- retele energie electrica ;

- **Principalele disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate cu privire la echiparea edilitara este lipsa retelor de canalizare.

2.7.PROBLEME DE MEDIU

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

Cadrul natural al zonei, recunoscut ca valoare peisagistica, este protejat prin cadrul legal, care conditioneaza exploatarea, coexistenta cu acesta de stricte modalitati de protejare. Autorizarea construirii si functionarii se face numai in conditiile stricte ale protejarii solului, subsolului, aerului, florei si faunei zonei.

Cadrul construit este protejat de :

- functiuni nepoluante pentru mediu dar si improprii unei zone cu valoare naturala si peisagera, improprii functiunii dominante ale zonei care este agrementul si turismul ;
- protejarea solului si subsolului prin evacuarea controlata a apelor uzate menajere si a deseurilor ;

- prin existenta si functionarea constructiilor este interzisa exploatarea necontrolata a bogatiilor zonei ;
- construirea se autorizeaza in conditiile specifice arhitecturale care vor pastra si valorifica arhitectura traditionala, avand in vedere situarea zonei pe un traseu turistic ;
 - a) descrierea succinta a PP si amplasarea acestuia in raport cu aria naturala protejata de interes comunitar, cu precizarea coordonatelor geografice (STEREO 70) ale amplasamentului PP.

In scopul realizarii planului AMENAJARE ZONA TURISTICA SI DE AGREMENT, s-a analizat suprafata de 182.200 mp (zona studiata prin PUZ) din care destinata implementarii PUZ 10,057,71mp.

Coordonatele Stereo ale amplasamentului studiat sunt :

399013,485	832689
398997,543	832704
399000,356	832728
398983,189	832735
398919,496	832783
398947,978	832832
398967,687	832869
398977,745	832895
399038,866	832858
399.054	832.849,16
399069,199	832.884
399096,242	832868,883
399096,159	832862,301
399086,51	832862,319
399071,058	832813,838
399067,622	832798,191
399062,729	832768,855
399057,288	832744,095
399050,995	832722,061
399.042,15	832.696,67
399038,788	832688,731
399028,081	832691,998
399025,781	832.684,48

a)numele si codul ariei naturale protejate de interes comunitar
Prezentul Plan urmeaza sa se implementeze partial in ariile protejate de

interes comunitar : ROSPA 0031 - Delta Dunarii si Complexul Razim Sinoie si ROSCI 0035 – Delta Dunarii.

b) prezenta si efectivele/suprafetele acoperite de specii si habitate de interes comunitar in zona proiectului;

Caracteristici generale ale sitului: ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim Sinoe.

Situl de protectie avifaunistica ROSPA0031 - Delta Dunarii complexul Razim Sinoe, a fost declarat arie naturala protejata pentru habitatele acvatice, palustre si terestre existente in acest sit. Aceasta mare diversitate de habitate a primit o diversitate ridicata de tipuri ecologice de specii, zonele umede naturale ca habitat al pasarilor de apa si seminaturale si zonele agricole.

Aria naturala protejata se intinde pe o suprafata de 512.820 ha, in cadrul regiunii biogeografice pontice si stepice, cu o altitudine medie de 4 m (variind intre 0 si 137 m). Zona administrativa a comunei Murighiol se afla cca 94 % in aria naturala protejata. Din aria naturala protejata 15 % se afla in UAT Murighiol .

Suprafata totala a sitului de 512.820 ha este situat la o altitudine maxima de 137 m, iar ca regionare geografica aceasta este pozitionata in zona stepica si pontica, fiind delimitata de urmatoarele coordonate: latitudinea – N 44° 54' 41" si longitudine E 28° 55' 42" Arealul analizat se intinde in procent 89 % pe teritoriul judetului Tulcea.

Clasa de habitat	cod	CLC	Procent si supraf. sitului %
Estuare, lagune	N02	522,521	14
Rauri, lacuri	N06	511,512	11
Mlastini, turbarii	N07	411,412	48
Pajisti naturale, stepe	N09	321	4
Culturi (teren arabil)	N12	211-213	18
Paduri de foioase	N16	311	5

Acest sit gazduieste efective importante ale unor specii de pasari protejate.

Situl este deosebit de important pentru populatiile cuibaritoare ale speciilor urmatoare: Pelecanus crispus, Pelecanus onocrotalus, Aythya nyroca, Falco vespertinus, Phalacrocorax pygmeus, Plegadis falcinellus, Egretta garzetta, Nycticorax nycticorax, Egretta alba, Recurvirostra avosetta, Ardeola ralloides, Sterna albifrons, Porzana porzana, Haliaeetus albicilla, Sterna hirundo, Larus melanocephalus, Himantopus himantopus, Glareola pratincola, Platalea leucorodia, Ixobrychus minutus, Charadrius alexandrinus, Chlidonias hybridus, Circus aeruginosus, Ardea purpurea, Botaurus stellaris, Coracias garrulus, Alcedo atthis, Gelochelidon nilotica.

Situl este important in perioada de migratie pentru speciile: Phalacrocorax pygmeus, Gelocheidon nilotica, Larus minutus, Sterna caspia, Sterna sandvicensis, Philomachus pugnax, Recurvirostra avosetta, Himantopus himantopus, Charadrius alexandrinus, Puffinus yelkouan, Aquila pomarina, Phalaropus lobatus, Larus genei, Pluvialis apricaria, Tringa stagnatilis, Tringa erythropus, Limosa limosa, Larus ridibundus, Numenius arquata, Calidris minuta, Anas clypeata, Calidris alpina, Calidris ferruginea, Phalacrocorax carbo, Tringa totanus, Tringa nebularia, Vanellus vanellus, Larus canus, Gallinago gallinago, Calidris alba, Anas crecca, Calidris temminckii, Arenaria interpres, Chlidonias leucopterus, Charadrius hiaticula, Charadrius dubius, Anser fabalis, Anas querquedula, Tringa ochropus, Anas acuta, Larus cachinnans, Larus fuscus, Lymnocyptes minimus, Mergus serrator, Limicola falcinellus.

Situl este important pentru iernat pentru urmatoarele specii: Anser erythropus, Aquila clanga, Branta ruficollis, Phalacrocorax pygmeus, Cygnus cygnus, Egretta alba, Mergus albellus, Falco columbarius, Netta rufina, Aythya ferina, Aythya fuligula, Anser anser.

Caracteristici generale ale sitului: ROSCI 0065 - Delta Dunarii

Situl de importanta comunitara ROSCI 0065 - Delta Dunarii, a fost declarat arie naturala protejata pentru habitatele acvatice, palustre si terestre existente in acest sit. Aceasta mare diversitate de habitate a primit o diversitate ridicata de tipuri ecologice de specii

Aria naturala protejata se intinde pe o suprafata de 454.037 ha. Zona administrativa a comunei Murighiol se afla cca 87,88 % in aria naturala protejata. Din aria naturala protejata 15,8 % se afla in UAT Murighiol .

Suprafata totala a sitului de 454.037 ha este situat la o altitudine maxima de 229 m, iar ca regionare geografica aceasta este pozitionata in zona stepica si pontica, fiind delimitata de urmatoarele coordonate: latitudinea – N 44° 54' 1" si longitudine E 28° 55' 13" Arealul analizat se intinde in procent 93 % pe teritoriul judetului Tulcea.

Clasa de habitat	cod	CLC	Procent si supraf. sitului %
Estuare, lagune	N02	522,521	15
Rauri, lacuri	N06	511,512	13
Mlastini, turbarii	N07	411,412	51
Pajisti naturale, stepe	N09	321	4
Culturi (teren arabil)	N12	211-213	10
Paduri de foioase	N16	311	5
Stancarii, zone sarace in vegetatie	N22	332,333	2

Specii de mamifere enumerate in anexa II a Directivei Consiliului

92/43/CEE: Spermophilus citellus, Lutra lutra, Mustela lutreola, Vormela peregusna, Mustela eversmannii,

Specii de amfibieni si reptile enumerate in anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE Vipera ursinii, Testudo graeca, Triturus dobrogicus, Emys orbicularis, Bombina bombina,

Specii de pesti enumerate in anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE : Alosa tanaica, Aspius aspius, Cobitis taenia, Gobio albipinnatus, Gymnocephalus schraetzer, Misgurnus fossilis, Pelecus cultratus, Rhodeus sericeus amarus, Sabanejewia aurata, Zingel streber, Gobio kessleri, Zingel zingel, Umbra krameri, Gymnocephalus baloni, Alosa immaculata

Specii de nevertebrate enumerate in anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE Ophiogomphus cecilia, Lycaena dispar, Catopta thrips, Coenagrion ornatum, Colias myrmidone, Morimus funereus, Arytrura musculus, Theodoxus transversalis, Anisus vorticulus, Graphoderus bilineatus, Leptidea morsei,

Specii de plante enumerate in anexa II a Directivei Consiliului 92/43/CEE: Centaurea jankae, Echium russicum, Aldrovanda vesiculosa, Marsilea quadrifolia, Centaurea pontica.

In zona planului propus nu au fost identificate specii protejate de interes comunitar. Pe amplasament nu s-au identificat speciile de plante si tipurile de habitate pentru care a fost instituita aria protejata de interes comunitar. Speciile de plante identificate sunt ruderales si specii plantate.

De asemenea, pe amplasament nu au fost identificate cuiburi de pasari. Proiectul nu afecteaza in mod negativ integritatea ariilor naturale protejate ROSPA0031 – Delta Dunarii si Complexul Razim Sinoie si ROSCI 0065-Delta Dunarii.

In urma investigatiilor din teren efectuate in zona studiata (pe amplasament si vecinatati) nu au fost identificate speciile si habitatele de interes conservativ pentru care au fost desemnate ariile naturale protejate de interes comunitar ROSCI0065 Delta Dunarii si ROSPA 0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoe.

c)se va preciza daca proiectului propus nu are legatura directa cu sau nu este necesar pentru managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar;

Planul are legatura indirecta cu managementul conservarii ariilor naturale protejate de interes comunitar. Prin implementarea acestui plan, se va reduce impactul actual produs prin utilizarea zonei de mal in conditii neamenajate. Planul va aduce imbunatatiri ale conditiilor de acostare a ambarcatiunilor din zona cat si organizarea zonei de parcare a autoturismelor care in prezent se realizeaza haotic atat pe malul canalului cat si pe partea ocupata de terenul

agricol.

Obiectivele de conservare ale ariilor naturale protejate de interes comunitar si integritatea rețelei NATURA 2000 nu vor fi afectate prin implementarea acestui plan. Intrucat pe amplasament si in imediata vecinatate nu se regasesc specii de plante si habitate de interes comunitar, statutul de conservare al acestora nu poate fi afectat, nu se va reduce suprafata habitatelor si numarul exemplarelor speciilor de interes comunitar si nu poate sa duca la fragmentarea habitatelor de interes comunitar.

d) va estima impactul potential al proiectului asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar;

Planul propus nu are impact potential negativ asupra speciilor si habitatelor din ariile protejate de interes comunitar. Integritatea ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoe si ROSCI Delta Dunarii nu sunt afectate deoarece :

- nu se reduce suprafata habitatelor si/sau numarul exemplarelor speciilor de interes comunitar pentru care au fost instituite ariile protejate ;
- nu se fragmenteaza habitatele de interes comunitar;
- nu are impact negativ asupra factorilor care determina mentinerea starii favorabile de conservare a ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- nu produc modificari ale dinamicii relatiilor care definesc structura si/sau functia ariilor naturale protejate de interes comunitar.

Astfel, implementarea planului va avea un impact nesemnificativ asupra speciilor si habitatelor pentru care au fost desemnate ariile protejate de interes comunitar.

Se apreciaza ca impactul produs, dupa finalizarea lucrarilor va fi pozitiv, benefic in egala masura tuturor factorilor de mediu si ecosistemelor, sanatatii, sigurantei si calitatii vietii populatiei locale si turistilor.

e)alte informatii prevazute in ghidul metodologic privind evaluarea adecvata.

Planul are in vedere impactul social ca urmare a unor facilitati de afaceri care se creaza datorita realizarii lucrarilor:

- o imbunatatirea calitatii vietii clientilor finali;
- o imbunatatirea situatiei sociale si economice a locuitorilor din zona;
- o stabilizarea sociala a zonei, prin contributia la reintoarcerea locuitorilor plecati prin crearea de noi locuri de munca atat in preimplementare, executie si utilizare.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**
Prin realizarea acestui plan, nu au fost identificate riscuri naturale.
- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona.**
Nu au fost identificate sisteme de comunicatii si echipare edilitara ce prezinta riscuri pentru zona.
- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
Imobilul se afla in :
 - ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoe si ROSCI Delta Dunarii.
 - Amplasamentul se afla in zona protectie a unui monument istoric cod TL I s B 05778, cod Repertoriul Arheologic National 160957.01
- **Evidenta potentialului balnear si turistic**
Amplasamentul nu are un potential balnear.
Potentiatal turistic al zonei este foarte atractiv, dat fiind amplasarea intr-o zona aflata in inima deltei si a peisajului oferit de aceasta.
Prin obiectivul propus se dezvoltă punctele de atractie prezente atat in comuna Murighiol cat si in zonele limitrofe.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

S-a realizat mediatizare conform ordinului 2701/2010 la sediul administratiei publice locale.

Nu au fost propuneri si sugestii din partea publicului interesat conform raport al informarii si consultarii publicului.

Din punctul de vedere al elaboratorului, consideram ca solicitarea beneficiarului este fezabila si propice dezvoltarii urbanistice si turistice a comunei si a zonelor limitrofe.

Solutionarea tuturor problematicilor se va realiza in functie de posibilitatile financiare ale initiatorului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografica realizata nu are concluzii sau recomandari.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI

Actualul P.U.G. are destinatie propusa prin P.U.G. zona L-locuinte, subzone LMs-locuinte P, P+M, P+1, P+1+M, cu pondere mare a spatiilor cu alta destinatie si zona IS-institutii si servicii publice, la nord si est cu deschidere la

un drum propus pentru largire si modernizare cu plantatie de aliniament. Pentru parcelele situate la drumuri cu plantatie de aliniament se va crea o banda verde de minim 2,5m adancime, iar retragerea constructiilor va fi la min. 10m din axul drumului.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relatia amplamentului cu vecinatatile din punctul de vedere al reliefului este una favorabila in sensul ca pozitionarea amplasamentului necesar realizarii obiectivului agroturistic a fost una ideala in sensul punerii in valoare a obiectului de investitii.

Pe amplasament nu au fost identificate oglinzi de apa si spatii plantate.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nu se propun lucrari de modernizare a circulatiei in zona.

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica : AMENAJARE ZONA TURISTICA SI DE AGREMENT, conform certificat de urbanism emis de Primaria Comunei Murighiol s-a stabilit necesitatea elaborarii unui plan urbanistic zonal care analizeaza posibilitatile de amplasare a obiectivelor din tema de proiectare.

Zona functionala de unitati turism in intravilan, care va cuprinde in principal functiuni turistice, de cazare si agrement, de alimentatie publica/restaurant;

Se propun doua subzone :

Subzona cazare : Corpurile de cladire pentru agroturism nu vor depasi 8 camere de cazare/corp de cladire conform legislatiei in domeniul turismului in vigoare.

Corpurile de cladire pentru turism nu vor depasi 10 camere de cazare/corp de cladire conform legislatiei in domeniul turismului.

Functiuni permise si cele de agrement (locuri de joaca, spatii pentru relaxare, sporturi in are liber si in spatii inchise, etc.) ;

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare dar si celelalte conditii legale.

Detalierile tehnice cu privire la capacitatile de turism (cazare), precum si descrierea solutiilor de alimentare cu apa, canalizare, alte utilitati, etc. se vor prezenta in faza de proiect. Constructiile si dotarile viitoare se vor inscrie in prevederile prezentului plan de urbanism (procent de ocupare la terenului, coeficient de utilizare al terenului, regim maxim de inaltime, aliniament, retrageri fata de liniile electrice, accese, echipare edilitara, etc.).

Subzona agrement : Functiuni permise sunt cele de agrement (locuri de

joaca, spatii pentru relaxare, sporturi in aer liber si in spatii inchise, lac artificial, altele asemenea, etc.) ;

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare dar si celelalte conditii legale.

Detalierile tehnice cu privire la capacitatile de turism (cazare), precum si descrierea solutiilor de alimentare cu apa, canalizare, alte utilitati, etc. se vor prezenta in faza de proiect. Constructiile si dotarile viitoare se vor inscrie in prevederile prezentului plan de urbanism (procent de ocupare la terenului, coeficient de utilizare al terenului, regim maxim de inaltime, aliniament, retrageri fata de liniile electrice, accese, echipare edilitara, etc.).

Conform anexei 1 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cererea de emitere a autorizatiei de construire va fi insotita de acordul vecinilor, conform prevederilor legale in vigoare, exprimat in forma autentica, pentru constructiile noi, amplasate adiacent constructiilor existente sau in imediata lor vecinatate – si numai daca sunt necesare masuri de interventie pentru protejarea acestora-, pentru lucrari de constructii necesare in vederea schimbarii destinatiei in cladiri existente, precum si in cazul amplasarii de constructii cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate.

ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile vor beneficia de o retragere de 4,50m fata de aliniament.

EDIFICABILUL

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform plansei de reglementari urbanistice.

REGIM DE INALTIME

- se propune un regim de inaltime maxim P+1+M;
- inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului sistematizat, nu va depasi 10,00 m.

Zona se constituie dintr-o subzona de circulatii avand urmatoarele caracteristici : **BILANT TERITORIAL PE PARCELA :**

SUPRAFATA 10.057,71MP Din care	TERENURI		propus	
	existent			
	Mp	%	Mp	%
ZONA LOCUINTE	570	5,66	0	0

ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLIC	0	0	0	0
ZONA PLANTATII DE PROTECTIE ALINIAMENT	0	0	545	5,41
ZONA UNITATI TURISTICE	0	0	9.512,71	94,59
subzona cazare	0	0	5.500	54,68
Subzona constructii	0	0	825	15
Subzona spatii verzi	0	0	1.375	25
Subzona amenajari incinta	0	0	3.300	60
subzona agrement	0	0	4.012,71	39,91
Subzona constructii	0	0	602	15
Subzona spatii verzi	0	0	1.003	25
Subzona amenajari incinta	0	0	2.407,71	60

Suprafata zonei studiate este de 19.300mp.

INDICI DE OCUPARE

Pentru terenuri de peste 1.000mp :

POT max. = 15,00%

CUT max. = 0,5

REGIM DE INALTIME max = P+1+M

INALTIME MAXIMA = 10m

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Infrastructura de acces si de utilitati necesare obiectivului de investitii se realizeaza concomitent cu obiectul de investitii.

- **Alimentarea cu apa**

Consumul de apa se va asigura din reseaua cu apa a localitatii si se va face prin executia unui racord de la reseaua stradala si camin apometric pentru cladiri si lac artificial. Lacul artificial are ca sursa suplimentara de apa – apele meteorice

- **Evacuarea apelor uzate menajere**

S-a propus ca apele uzate rezultate ale cladiriloae sa fie deversate gravitational in reseaua de canalizare de incinta si apoi in bazine decantare vidanjabile (capacitate de 15mc), iar pe masura ce se va extinde zona se va construi o ministatie de epurare, care sa deverseze in canalul Dunavat.

De la lacul artificial nu rezulta ape uzate. Acesta se va recircula printr-un sistem de pompe.

- **Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retele publice de energie electrica care pot asigura necesarul de energie electrica.

Asigurarea necesarului de consum electric se poate asigura din rețelele existente in zona amplasamentului - prin grija initiatorului de plan pe baza unor contracte incheiate cu autoritatea publica locala si/sau administratorul de rețele.

Se are in vedere posibilitatea asigurarii necesarului de energie electrica prin solutii locale din surse regenerabile cum ar fi panourile fotovoltaice, panouri solare, pentru consumuri mici, etc. dupa caz.

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

- **Alimentare cu caldura**

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale pe carburanti solizi sau lichizi sau/si energii/surse regenerabile.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu se propune dezvoltarea rețelelor de gaze naturale.

- **Gospodarie comunală**

- **deseuri menajere** : in incinta detinuta se are in vedere amenajarea de platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea si eventual tratarea deseurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Date generale:

Prin prezentul plan se are in vedere asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz).

Se vor lua toate masurile necesare in vederea asigurarii instalatiilor si sistemelor de epurare a apelor uzate, dupa caz.

Se vor lua toate masurile necesare in vederea asigurarii instalatiilor si sistemelor de potabilizare a apelor captate, dupa caz.

Se va asigura la nivel de parcela depozitarea controlata a deseurilor.

Se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul si se va consolida malul de pamant existent cu lucrari specifice sau prin integrarea acestuia in lucrarile propuse.

La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemenea acestea vor fi intretinute corespunzator.

Prin plan se are in vedere evidentierea potentialului turistic atat al comunei cat si al zonelor limitrofe.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

Nu au fost identificate obiective de utilitate publica ;

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Amplasamentul, in prezent este in circuitului civil, si este identificat ca apartinand persoanelor fizice si juridice conform actelor detinute;

- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse**

Nu au fost identificate circulatii de terenuri intre detinatori.

4.CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

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

Activitatea principala preconizata de P.U.G. este de locuire si institutii si servicii publice, activitatea de turism nu contravine functiunilor existente.

Comuna Murighiol are ca obiectiv principal de dezvoltare turismul. Initiativa acestui plan vine in intampinarea acestei strategii de dezvoltare.

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

In vederea materializarii propunerilor programului de dezvoltare sunt necesare :

- ✓ **Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan ;**
- ✓ **Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica - prin grija initiatorului de plan ;**
- ✓ **Edificarea constructiilor propuse – prin grija initiatorului de plan sau prin alti investitori interesati ;**
- ✓ **Monitorizarea implementarii prevederilor documentatiilor de amenajare a teritoriului se de urbanism se realizeaza de catre structura de specialitate din domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, din cadrul autoritatilor administratiei publice – U.A.T. comuna Murighiol prin structura de urbanism;**
 - **Prioritati de interventie**
- ✓ **Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan ;**
- ✓ **Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, retele de canalizare, energie electrica, iluminat incinta - prin grija initiatorului de plan ;**
 - **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Elaboratorul documentatiei considera initierea prezentelor obiective de investitii ca oportune si necesare in vederea dezvoltarii potentialului turistic si a punerii in valoare a zonelor cu specific traditional din Delta Dunarii.

- **Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general**
- ✓ **Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan ;**
- ✓ **Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, energie electrica - prin grija initiatorului de plan ;**
 - **Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii)**

Dat fiind prevederile urbanistice ce analizeaza un singur lot, etapele de dezvoltare vor fi puse in practica astfel :

- ✓ **Amenajarea accesului in incinta rezultata - prin grija initiatorului de plan – fonduri proprii si/sau fonduri nerambursabile;**
- ✓ **Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, energie electrica - prin grija initiatorului de plan - fonduri proprii si/sau fonduri nerambursabile;**
- ✓ **Edificarea constructiilor propuse – prin grija initiatorului de plan sau prin alti investitori interesati din fonduri proprii si/sau fonduri nerambursabile;**
- ✓ **Monitorizarea implementarii prevederilor documentatiilor de amenajare a teritoriului se de urbanism se realizeaza de catre structura de specialitate din domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, din cadrul autoritatilor administratiei publice – U.A.T. comuna Murighiol prin structura de urbanism;**

Factorii implicati in realizarea programelor de investitii sunt institutiile implicate in procesul de avizare/aprobare si initiatorul planului care trebuie sa aiba in vedere includerea in programele de investitii a lucrarilor propuse prin prezentul plan.

Atragerea de fonduri nerambursabile este factorul cel mai important.

Elaborator,
arh. Cosmin Tudor VIZIREANU