MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului: **«AMENAJARE CAMPING» Extravilan Orașul Măcin, Tarla 19, Parcela 79/1, nr. cad./C.F. 33944 – judetul TULCEA**
- initiator: **IAMANDI NELUTA**
- elaborator : **Birou Individual de Arhitectura 050 Arhitect Anca SUHOV**
- data elaborarii : **decembrie 2023**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea conditiilor de amenajare a unui camping cu dotarile aferente - corturi, rulote, căsuțe și spații anexe acestora, pe un teren proprietate privata.

Imobilul se afla situat in Extravilanul orasului Macin în imediata apropiere a Bazei de agrement Culmea Pricopanului.

Parcela in suprafață de **5.000mp** este în proprietatea doamnei **IAMANDI NELUTA** conform contractului de donatie nr. 2045/14.09.2021.

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Orașului Măcin aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 50/29.11.2002;
- Documentatia topografica realizata de PFA Sarbu Denis Cristian.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

Conform Planului Urbanistic General terenul are funcțiune agricolă. Se afla in imediata vecinatate a Bazei de Agrement “Culmea Pricopanului”

2.2. Incadrarea in localitate:

Ne aflăm la sud de Intravilanul orașului Măcin, în apropiere de Lacul Sărat și zona de agrement reglementată adiacent acestuia. În vecinătate se află Trupul

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 050
ARHITECT ANCA SUHOV
Telefon: 0742 615926 / 0240 531719

separat de Intravilan 1 ce, la momentul elaborării PUG a avut destinație agricolă. Între timp, în cadrul acestuia s-au amenajat de către primăria Măcin un mic stadion public și un loc de picnic pentru cetățenii orașului și turiști. Terenul are încadrarea de neproductiv.

Perimetrul investițional se află în zona de protecție a unor situri arheologice – morminte tumulare. Raportul de diagnostic a avut ca scop stabilirea potențialului arheologic al zonei în care va fi pusă în practică investiția mai sus amintită și dacă aceasta corespunde suprafeței unor situri arheologice ori se află în proximitatea unor situri sau monumente istorice cunoscute din cercetări anterioare sau din literatura de specialitate.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la vest – terenuri cu folosință agricolă nr. cad. 32360 și 30747;
- la sud – drum stradal format din nr. cad. 34144 și 34145 și De 472;
- la est – canal.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona este una profund antropizata. Pe parcela nu exista structurate zone verzi amenajate, aceasta avand functiune agricola.

Relieful este de relativ plan pe amplasament. Apele pluviale urmaresc traseul drumurilor.

2.4. Circulatia:

Accesul pe amplasament se face din DN 22D prin intermediul străzii existente ce deservește celelalte dotări din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament nu exista constructii anterior edificate.

2.6. Echipare edilitara:

Pe amplasament exista doar posibilitatea de racord la rețeaua de energie electrică. Se propune asigurarea celorlalte utilități în regim local, cu puț forat și, respectiv, microstatie de epurare cu bazin vidanjabil.

2.7. Protectia mediului

Nu exista probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla intr-o zonă complet antropizată, aferentă fostei Baze de agrement Culmea Pricopanului. Cimitirul localității, așa cu se vede pe planșa de încadrare în teritoriu se află la peste 3km. Celelalte trupuri izolate de Intravilan ce ar putea interacționa cu funcțiunea (depozit, bază de recepție, abator) sunt la peste 6km. În imediata vecinătate există un singur obiectiv, stadionul. Cea mai apropiată locuință este la 4km.

2.7. Optiuni ale populatiei:

- Se observa la nivelul întregii zone o tendință de dezvoltare spre turism.
- Zona este una dintre cele propice extinderii Intravilanului, dar nu a fost încă exploatata la capacitate.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 050
ARHITECT ANCA SUHOV
Telefon: 0742 615926 / 0240 531719

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.

Conform documentatiei topografice, terenul are o cadere de sub 2% de la sud la nord.

Accesul pe amplasament se poate face dinspre sud.

3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al Orașului Măcin aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 50/29.11.2002 prevede pentru parcela în cauză încadrarea ca terenuri agricole în Extravilan. Cadastral, terenul are încadrarea de neproductiv.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se are în vedere folosirea potențialului zonei printr-un implant de dotări discret, fără a agresa cadrul natural cu o interventie minima asupra pantei terenului.

Se propune o abordare a rezolvarii spatiilor verzi in sistem integrat de vegetatie majora si medie, cu inierbare cu plante perene specific dobrogene.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Se prevede câte un loc de parcare pentru fiecare unitate de cazare (rulotă, căsuță, cort).

Accesul se va face dinspre drumul existent la sud.

Propunem reconfigurarea drumului existent folosind și parcela adiacentă aflată tot în proprietatea orasului.

In interiorul incintei se va configura un drum semi-carosabil cu sens unic. Iesirea din incinta se va face cedand prioritate vehiculelor care circula in ambele sensuri.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Se propune: schimbarea destinatiei in IsT – instituții și servicii turism.

H max = **6 m** (parter)

POT minim = 2 % POT maxim = **15 %**

CUT minim = 0,02 CUT maxim = **0,15**

NUMAR MAXIM TURIȘTI 72 (inclusiv turistii care vor folosi doar dotarile de alimentatie publica si sportive)

RETRAGERI:

- minim **10,00m** față de drumul de acces existent
- minim **3,00m** față de toate celălalte vecinătăți
- minim **3,00m** între orice construcții și ansambluri de construcții

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 050
ARHITECT ANCA SUHOV
Telefon: 0742 615926 / 0240 531719

BILANT TERITORIAL PE ZONA STUDIATA:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (suprafata)	EXISTENT (procent din zona studiata)	PROPUS (suprafata)	PROPUS (procent din zona studiata)
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE	1.269 mp	3,67 %	2.982 mp	8,63 %
TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	16.631 mp	48,14 %	10.045 mp	29,07 %
INSTITUTII SI SERVICII TURISM SI AGREMENT	15.316 mp	44,34 %	20.222 mp	58,54 %
APE	1.331 mp	3,85 %	1.298 mp	3,76 %
TOTAL	**34.547 mp**	**100 %**	**34.547 mp**	**100 %**

BILANT TERITORIAL PE PARCELA:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (suprafata)	EXISTENT (procent din zona studiata)	PROPUS (suprafata)	PROPUS (procent din zona studiata)
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE	0 mp	0,00 %	94 mp	1,88 %
TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	5.000 mp	100,00 %	0 mp	0,00 %
INSTITUTII SI SERVICII TURISM SI AGREMENT	0 mp	0,00 %	4.906 mp	98,12 %
TOTAL	**5.000 mp**	**100,00 %**	**5.000 mp**	**100,00 %**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Pe amplasament exista doar posibilitatea de racord la rețeaua de energie electrică. Se propune asigurarea celorlalte utilități în regim local, cu puț forat și, respectiv, microstatie de epurare cu bazin vidanjabil.

3.7. Protectia mediului:

Va fi incheiat contract de colectare a deseurilor cu o firma specializata.

Se va asigura un procent de minim 25% spatii verzi amenajate.

Se va asigura o perdea de protecție de minim 3m lățime, formată din vegetație medie și înaltă caracteristică zonei către toate limitele de proprietate.

Vor fi folosite specii locale, de stepa dobrogeana si anume:

- Specii arbori propuse: recomandabil specii locale cum ar fi tei, corcodus/prun, mar/par, cires/visin, smochin.
- Pentru inierbare se recomanda plante ierboase perene specifice stepei dobrogene (pelin, iarba grasa, tipirig, cimbrisor), dar si plante medicinale si flori perene sau sezoniere.
- Specii gard viu propuse: recomandabil specii locale cum ar fi catina sau macesul.
- Pentru imprejmuiri dublate de vegetatie se recomanda specii locale sau

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 050
ARHITECT ANCA SUHOV
Telefon: 0742 615926 / 0240 531719

traditional aclimatizate cum ar fi caprifoi, glicine, clematite, vita de vie, liane locale, hamei.

3.8. Sanatatea populatiei:

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

Încăperile de dormit vor asigura o suprafaţă minimă şi un volum minim de 10 mp şi, respectiv, 27 mc pentru camerele cu un pat, câte 16 mp şi 43 mc pe cameră pentru încăperi cu două paturi, minimum 20 mp şi 54 mc pentru camere cu 3 paturi şi 26 mp şi 60 mc pentru camere cu 4 paturi.

Numărul maxim de persoane cazate va fi de 45. Raportat la suprafața parcelei, asta înseamnă peste 100mp/persoană cazată.

Dotările aferente vor îndeplini condițiile art. 75 din Norma de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

Se vor respecta obligatoriu în faza DTAC + PT + DE prevederile Anexei 1.6 a OPANT nr.65/2013 pentru aprobarea normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

3.9. Zone protejate:

În urma cercetărilor realizate și anume patru sondaje, trei cu dimensiunile de 24 x 1,5 m și unul de 20 x 1,5m s-a constatat fapul că pe terenul pe care urmează să se deruleze investiția și în zona înconjurătoare nu au fost identificate complexe sau materiale arheologice.

3.10. 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;
- Introducerea in Intravilan a terenului in integritatea lui.

4. <u>CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE</u>

Functiunea propusa, 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.

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

Intravilanul orașului Măcin se va majora cu **<u>5.000 mp</u>**.

ARHITECT,

ANCA SUHOV

SUHOV ANCA Digitally signed by SUHOV ANCA Date: 2025.05.30 12:03:26 +03'00'

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 050
ARHITECT ANCA SUHOV
Telefon: 0742 615926 / 0240 531719