

Denumire

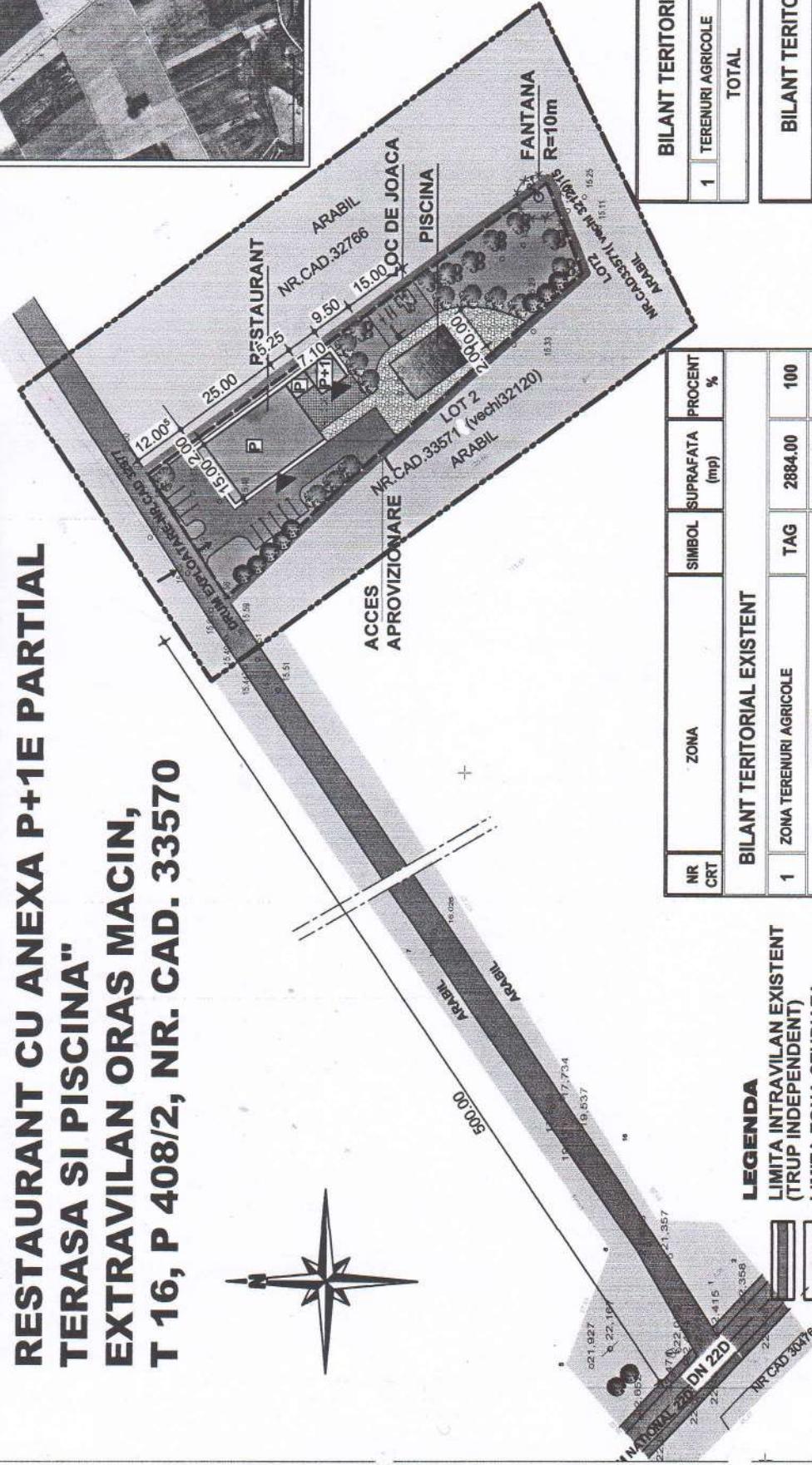
PROPAKERE T'NATA

Puz și reu aferent peburii locuim extret  
în extinția orașului, nr. 716, p. 4 408/2,  
în vedere rezolvării "Contracte Spătium agrememt",  
resturcând cu auxiliu și parte, terenul în  
procesie!

---

Astăzi de astăzi pe SITE  
privatice

**P.U.Z. "CONSTRUIRE SPATIU DE AGREMENT  
RESTAURANT CU ANEXA P+1E PARTIAL  
TERASA SI PISCINA"  
EXTRAVILAN ORAS MACIN,  
T 16, P 408/2, NR. CAD. 33570**



NR CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
<b>BILANT TERRITORIAL EXISTENT</b>				
1	ZONA TERENURI AGRICOLE	TAG	2884.00	100
	<b>TOTAL</b>		<b>2884.00</b>	<b>100</b>
<b>BILANT TERRITORIAL PROPUȘ</b>				
NR CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1	INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - subzona: - constructii pt. turism (1st)	IS	2884.00	100.00
	<b>TOTAL</b>		<b>2884.00</b>	<b>100.00</b>

BILANT TERRITORIAL EXISTENT (DEFALCAT)		BILANT TERRITORIAL PROPUSE (DEFALCAT)	
1	TERENURI AGRICOLE	2884.00	100.00%
	TOTAL	2884.00	100.00%
1	CONSTRUCTII PROPUSE	600.00	21.00%
2	PARCAJE	125.00	4.00%
3	ALEI CAROSABILE	425.00	15.00%
4	ALEI PIETONALE, DALAJE	380.00	13.00%
5	LOC DE JOACĂ	120.00	4.00%
6	SPATII VERZI AMENAJATE	1234.00	43.00%
	TOTAL	2884.00	100.00%
C.U.T. (max. propus) = 0.21		C.U.T. (proiectat propus) = 0.30	

S. C. EDIFICA <sup>AN</sup> S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/16/9/2008 C. U. I. 23549971		P.U.Z. "CONSTRUIRE SPATIU DE AGREMENT, -RESTAURANT CU ANEXA P+IE PARTIAL, TERASATORI S.C. ALLEN GABRIEL S.R.L.,prin IONESCU MARIANA	PR. NR. 21/2019
Administrator	Ath. Athire Luminita	Scara 1:1000	PL. NR. A2a
Sef proiect	Ath. Athire Luminita		
Proiectat	Ath. Athire Luminita		

<b>P+1</b>	<b>REGIM DE INALTIME</b>	<b>PERIMETRU ZONA SANITARA R=10m</b>	<b>SUPRAFATA STUDIATA PRIN PUZ=11075 mp</b>
			
			
			

S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA  
NR. INREG . J / 36 / 159 / 2008  
str. VIITORULUI, nr. 49, bl. 2, sc. A, et. 3, ap 12  
Telefon 0240357626

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU DE AGREMENT- RESTAURANT CU ANEXA P+1E PARTIAL, TERASA SI PISCINA (extravilan MACIN, F12, Tarla 16, P 408/2, nr. cad.33570) JUD.TULCEA

Beneficiar: S.C. ALEN GABRIEL S.R.L., prin reprezentant IONESCU MARIANA

**1.PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE:** Prin tema program se solicita studierea unei zone situate in teritoriul administrativ al orasului Macin aflat la o distanta de circa 1850 de metri in sud-vestul intravilanului acestuia, pentru **o functiune de alimentatie publica si agrement**. Pentru zona respectiva a fost stabilita prin PUG ca functiune de baza cea de TERENURI AGRICOLE, astfel ca exista obligativitatea ca implantarea constructiilor in zona, CU MODIFICAREA PREVEDERILOR din PUG, sa se faca prin P.U.Z.

Terenul se afla la circa 100 m in nord-vest de la **Lacul Sarat si se afla adiacent zonei protejate, fara a se suprapune cu acesta insa**, are acces la DN 22D, adica drumul national care face legatura dintre Macin si localitati situate in sud-estul acestuia- Cerna, Mircea Voda , Horia, prin intermediul unui drum de exploatare care leaga terenurile agricole amplasate perpendicular pe acesta, incadastrat cu nr.cad. 32977. Localitatea Macin, situata in apropierea Parcului National Muntii Macinului dar si teritoriul administrativ al acesteia, au un puternic potential turistic, mai ales pentru un turism de nisa, cel ecologic. In localitate dar si in teritoriu s-au mai aprobat si alte documentatii de urbanism, pentru functiuni turistice si agroturistice.

Terenul are o suprafata de **2 884,00 mp**, are identificarea cadastrala **extravilan MACIN, F12, Tarla 16,P 408/2** si are numarul cadastral **33570**, si provine dintr-un **ACT DE DEZLIPIRE** dintr-un teren cu suprafata initiala de **15 000,00 mp** ( Act de dezlipire nr. 1497 din 20 noiembrie 2019). Intreaga suprafata apartine **S.C. ALEN GABRIEL S.R.L.prin Contract de Vanzare-cumparare nr. 982 din 1 august 2019** , incheiat la Notar public Dinca Gabriela- Macin

Terenurile situate in apropierea unor zone de rezervatie sau zone naturale deosebite au devenit in ultimii ani atractive atat pentru constructiile dedicate turismului organizat, cat , mai ales, pentru turismul de nisa, respectiv cel ecologic.

Pentru terenul studiat, tema propune amenajarea unei **zone de agrement, cuprinzand o functiune de alimentatie publica -restaurant cu anexa si terasa- si o piscina**.

Se propune edificarea pe amplasament a unui spatiu de alimentatie publică, **in regim de PARTER, partial P+1**, pentru un numar de maximum 50 de persoane, cu terasa si anexe necesare pentru o bună functionare. Acestea vor fi deservite de o zona de preparari, vestiare si grupuri sanitare pentru personal, spatiu tehnic si zona destinata administratiei. Va fi prevazuta o terasa care sa faca legatura dintre restaurant si piscina. Pentru piscina va fi prevazut grup sanitar independent, cu cabine de WC , lavoare si dusuri, precum si o camera pentru produse de igiena.

In sud se va amenaja si un loc de joaca pentru copii.

Accesul pana la amplasament se va face pe drumul de exploatare din nord-vest, drum aflat in stare buna, pentru care insa se va amenaja zona de acces din drumul national , aflat la circa 500 de metri in sud-vest.

O mare parte din teren va fi amenajata cu spatii verzi . Pe latura de vest se propune o plantatie de protectie din doua randuri de salcii, in timp ce pe zona de est se vor amenaja plantatii de mica inaltime , ronduri de flori , gazon.

**Se va asigura un numar de minimum 10 locuri de parcare si o zona de platforma pentru aprovizionare.**

**ALIMENTAREA CU APA** - alimentarea cu apa este asigurata prin intermediul unui foraj si echipare a acestuia cu pompa submersibila; aceasta va fi cuplata cu hidrofor in varianta vas tampon inchis. Ansamblul va fi completat cu instalatie de dezinfectie. Utilizarea apei va fi autorizata dupa efectuarea analizelor si atestarea incadrarii indicatorilor in limitele indicatorilor pentru apa potabila. Analizele privind indicatorii de potabilitate vor fi facute periodic; in situatii care necesita corectii, va fi activata statia de dezinfectie.

**CANALIZARE**- obiectivului de agrement se asigura prin executia colectoarelor interioare de canalizare si dirijarea acestora catre **o ministatia de epurare, cu bazin de stocaj, urmand ca surplusul de apa sa fie vidanjat, avand o capacitate de 20 mc**, aceasta capacitate fiind prevazuta pentru preluarea apelor uzate ata din zona restaurantului cat si ale celor de la grupurile sanitare ale piscinei. **Ministatia de epurare si bazinul** vor fi amplasate in zona de nord-vest, langa aleea carosabila. **Intre foraj si modulul de epurare va fi o distanta de circa 100,00 metri.**

Conductele de canalizare vor fi din polipropilena pentru canalizari sau PVC-mediu; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratire.

Apelile uzate de la zona de preparari a restaurantului vor fi trecute **prin separator de grasimi si cos de retentie a resturilor alimentare**. Grasimile si resturile alimentare retinute in separatorul de grasimi vor fi evacuate prin societate autorizata in locuri avizate de autoritatea locala.

Pentru zona de piscina va fi prevazut **un camin de asistare a piscinei** , dotat corespunzator pentru tratarea apei din bazin si recircularea acesteia, la parametrii optimi. Apa provenita din golirea piscinei nu va trece **prin ministatia de epurare**, dar golirea piscinei se va face controlat, la sfarsitul sezonului. Apa , cu concentratia de clor tinzand spre 0 , deoarece operatiunea de tratare cu clor va fi sistata cu cateva saptamani inainte de evacuarea apei, va fi utilizata la udarea spatilor verzi.

Transportul depunerilor din statia de epurare, a grasimilor si resturilor menajere retinute in separatorul de grasimi, se va face in locul indicat expres de autoritatea locala. Indicatorii apele epurate vor fi in conformitate cu legislatia in vigoare - Normativul privind stabilirea limitelor de incarcare cu poluananti a apelor uzate industriale si orasenesti, la evacuarea in receptorii naturali - NTPA 001/2002.

**ENERGIA ELECTRICA** se va asigura in sistem individual prin panouri fotovoltaice amplasate pe apa de sud a acoperisului restaurantului. Solutia tehnica va fi stabilita in functie de puterea maxima absorbita de obiectiv.

Proiectul ce va fi elaborat pentru functiunea de agrement va cuprinde si solutia tehnica pentru asigurarea iluminatului exterior.

**ENERGIA TERMICA** se va asigura prin centrale termice proprii, dotate cu cazan cu ardere pe combustibil solid (lemn sau peleti); se vor asigura, suplimentar, panouri solare pentru prepararea apei calde, pe acoperisul corpului administrativ.

**TELEFONIZAREA** Se va putea opta pentru unul din sistemele de telefonie mobila.

**SEMNALUL TV** se va face individual prin montare de antena de receptie pentru statii de emisie terestre sau prin sateliti.

## 2. INDICATORI PROPUSSI:

**1.ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS) cu subzona CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI-SERVICII/AGREMENT (IS ps.ag)**

P.O.T. max. = 21 %; C.U.T. max. = 0, 30

Regim maxim de inaltime P+1

## 3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIRI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA-

Functiunea deagrement se adauga celorlalte functiuni, intr-o comuna cu potential turistic ridicat.

## 4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

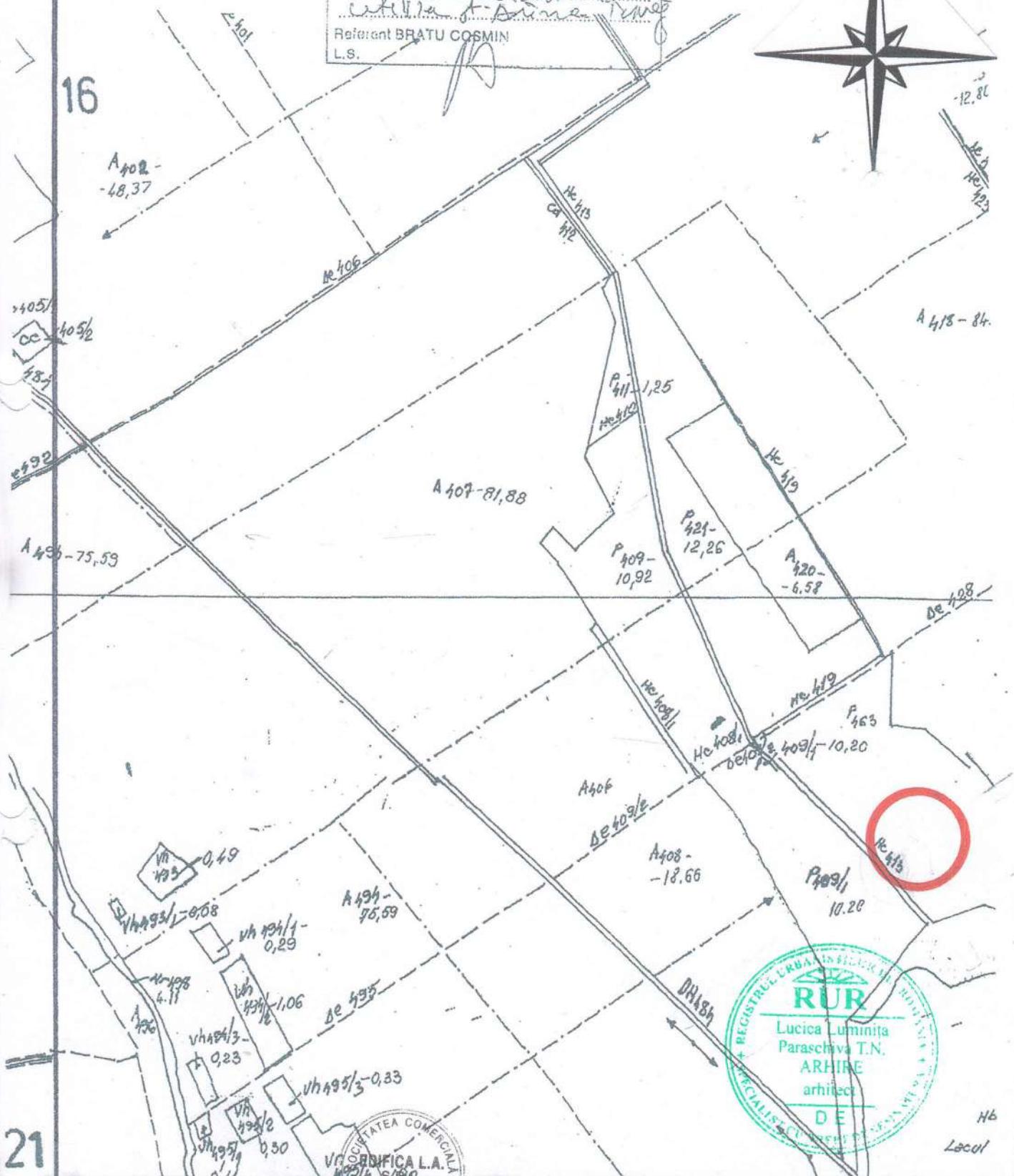
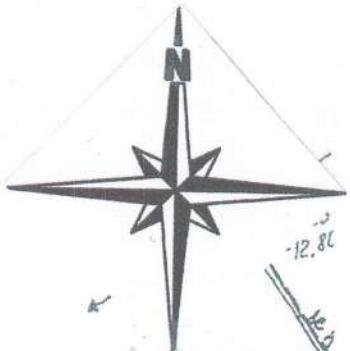
Noile investitii vor asigura locuri de munca atat in prestari-servicii (pentru circa 10 persoane)

## 5. FINANTAREA INVESTITIEI / COSTURI PRIVATE SI PUBLICE

Costurile investitiei vor fi asigurate din fondurile proprii ale beneficiarului .



OCPI TULCEA	
Nr. înregistrare cerere 3/883.data 26.01.2016.	
Copie conform cu exemplul din arhivă	
<u>Play Cadastru - Seca</u>	
<u>cetula f-dane reviz</u>	
Referent BRATU COSMIN	
L.S. <u>10</u>	



S. C. EDIFICA L.A. S. R. L. TULCEA NR. INREG. J 36/159/2008 C. U. I. 23549971		TULCEA 2	P.U.Z. "CONSTRUIRE SPATIU DE AGREMENT -RESTAURANT CU ANEXA P+1E PARTIAL, TERASA SI PISCINA" EXTRAVILAN T16,P408/2,NR.CAD.33570 Beneficiar: S.C. ALEN GABRIEL S.R.L.prin IONESCU MARIANA	PR. NR. 21/2019
Administrator	Arh. Arhire Luminita		Scara 1:10000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Sef proiect	Arh. Arhire Luminita			PL. NR. A0
Proiectat	Arh. Arhire Luminita			