



S.C. SIMPROIECT S.R.L

TULCEA Str. Pacii, nr. 7, bl. P21, sc. A, ap. 5
N.I. J36/1052/1994 C.F. RO 6595609
TEL/FAX: 0240/510101, Mobil: 0744557670
E-mail: simproiect_sa@yahoo.com



PR. NR. 928/2020
”CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN
LOCALITATEA MILA 23 ”

faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
beneficiar: **MUNTEANU CIPRIAN FLORIN P.F.A.**
proiectant: **S.C. SIMPROIECT S.R.L. TULCEA**
arh. Gabriela Simon

martie 2020

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

B.PIESE DESENATE

- A0 - Plan amplasare în zonă
- Plan topografic
- A1 – Situația existentă
- A2 - Reglementări urbanistice – zonificare
- A3 - Reglementări echipare – edilitare
- A4 - Proprietatea asupra terenurilor
- A5 – Plan mobilare urbana

COLECTIV ELABORARE

PROIECTANT GENERAL

s.c. SIMPROIECT s.r.l. Tulcea

arh. Simon Alexandru

arh. Simon Gabriela

des. Munteanu Mugurel

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE

Topo:

s.c. VADCOM s.r.l.

Tehn. Vlad Damian

s.c. GEOTEHNIC s.r.l.

ing. Neagu Niculina

CUPRINS

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrare în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G. aprobat
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, masuri in continuare
5. Anexe

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii : ”CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN LOCALITATEA MILA 23 ”**
- **Amplasament: jud.Tulcea,com.CRISAN,sat MILA 23,str.Nufarului nr.106**
- **Beneficiar: MUNTEANU CIPRIAN FLORIN P.F.A.**
- **Proiectantul general: s.c SIMPROIECT s.r.l.Tulcea**
- **Subproiectanti, colaboratori**
 - **Proiectant topo**
- **Data elaborarii: februarie 2020**

1.2.Obiectul P.U.Z.

Obiectul documentatiei in faza Plan Urbanistic Zonal , il constituie prevederea reglementarilor si conditiilor de construibilitate a unui teren,situat in intravilanul satului Mila 23, comuna Crisan,in scopul dezvoltarii unei functiuni turistice si de agrement,prin valorificarea potentialului natural de exceptie al zonei.

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului ,**MUNTEANU CIPRIAN FLORIN P.F.A.**avand sediul in Comuna Crisan, Sat Mila 23, str.Salciei,nr.126, Judetul Tulcea, in vederea infiintarii unei pensiuni turistice de 2 margarete ,cu o capacitate de 5 camere de cazare,in Comuna Crisan, Sat Mila 23, Nr. Cadastral 31072, Judetul Tulcea, pe un teren aflat in proprietatea beneficiarului.

Constructia propusa va avea regimul de inaltime : parter si etaj

•Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii , pentru zona studiata

Localitatea Mila 23, prin P.U.G. aprobat, cât și prin lucrările aprobate ulterior, are prevăzut ca obiectiv important, dezvoltarea sectorului turistic, prin valorificarea potențialului natural oferit de Delta Dunării.

Zona în studiu, ce reprezintă un teritoriu situat în centrul intravilanului, U.T.R. 1 este prevăzută prin P.U.G, pentru dezvoltarea funcțiunilor mixte, instituții și servicii de interes public, turism, IS, compusa din subzona Isa,reglementat ca extindere zona centrala.

Utilizarea permisă

-toate serviciile de interes general,de larga accesibilitate publica

-se pot face constructii noi,extinderi,reparatii,consolidari,modernizari,dezafectari.

Conform PUG aprobat, orice intervenții urbanistice se fac pe baza documentației în faza Plan Urbanistic Zonal, în scopul schimbării funcțiunii propuse, detalierii relației cu

vecinătățile, analizării condițiilor în care se poate realiza noua funcțiune, având în vedere vecinătatea terenului cu cursul de apă, regimul de înălțime, accesul, modul de asigurare cu utilități, încadrarea în arhitectura deltaică.

- Valorificarea cadrului natural ,posibilitatile variate de loisir,croazierele turistice,activitatile sportive specifice(pescuit sportiv,vanatoarea)sporturile acvatice,flora,fauna,traditiile populare,pot constitui factori de referinta pentru integrarea comunei in circuitul turistic profesionist,intern si international.
- Programele diverse de agrement ce cuprind zone din nordul Dobrogei,circuit de manastiri,zone protejate,paduri,monumente istorice si ale naturii,sporesc atractivitatea zonei si o includ in circuitele de importanta majora.

1.3.Surse de documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Cu exceptia Planului Urbanistic General,finalizat in anul 2000, in zona au fost elaborate alte studii :

- Master planul de gestionare a deșeurilor în Delta Dunării
- Ecoturismul în România: Studiu de caz: Rezervația Biosferei Delta Dunării
- Proiect de amenajare baza turistică - 1995

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

Teritoriul comunei Crișan este situat într-o zonă geografică deosebit de pitorească și cu mare potențial turistic. Satul Mila 23, accesibil numai pe apă, este situat pe Brațul Dunărea Veche, la 53km față de Tulcea.

Prin dezvoltarea dotării edilitar-gospodărești se va dezvolta singura ramură economică, ce va putea relansa economic zona-ecoturismul.

În acest sens, au fost elaborate studii privind realizarea infrastructurii: alimentare cu apă, canalizare, stație epurare, dotări pentru gospodăria comunală, platforme ecologice deșeuri; protecția mediului; lucrări de protejare a malurilor și de protecție a localităților la inundații

2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Comuna Crișan, situată în zona estică a județului Tulcea, se compune din localitățile: Crișan, Caraorman și Mila 23 și este atestată documentar, la mijlocul secolului 19 ca așezare de români, lipoveni și ucraineni.

Sat Mila 23:Acces din Crisan,pe Dunarea Veche,la 12km cu barca sau cu nava de pasageri,ce face curse regulate .

De la Murighiol,cu barca sau cu salupa-35km.

Distanta fata de Tulcea-40km.pe Canal 36-Canal Sontea-Mila 23.

Populatie-493locuitori,157 gospodarii.

Dezvoltarea ulterioara a satelor s-a facut doar pe baza activitatii specific,pescuitul,fara a se dezvolta industrii poluante.

Conform HGR 983/1990,tot teritoriul comunei Crisan,se afla in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii,zona economica.

In zonele economice stufo-piscicole,de grinduri si pasuni in regim liber de inundatii.este permisa practicarea activitatilor economice traditionale cu tehnologii strict controlate si nepoluante,corelate cu capacitatea de support a mediului deltaic si a resurselor sale naturale.

Zona studiata este cuprinsa in SIT NATURA 2000-SPA-Sit de protectie avifaunistica.

Prioritatile in interventie,constau in primul rand in rezolvarea utilitatilor si a reducerii izolarii,premise ale dezvoltarii turistice a zonei.

Conform Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal - capitolul zonificarea teritoriului, se preconizează direcții de dezvoltare:

Asigurarea suprafețelor pentru activități secundare prin extinderea intravilanelor și/sau reconversia zonelor neperformante, în principal în localitățile cu rol de polarizare teritorială și concentrare a forței de muncă prin măsuri:

- Extinderea și dezvoltarea așezărilor umane se va face astfel încât să nu afecteze mediul natural și peisajele culturale, delimitate prin studii de specialitate
- Integrarea în circuitul turistic și stimularea dezvoltării localităților situate la periferia Rezervației Biosferei Delta Dunării, prin amenajarea și omologarea unor pensiuni turistice , realizarea de structuri de alimentație și agrement
- Dezvoltarea turismului cultural în zonă

• **Caracteristici semnificative ale zonei , relationate cu evolutia localitatii**

Mila 23 - situat la 5,5 MM fata de resedinta de comuna.

Localitatea se dezvolta pe malul drept al Dunarii Vechi, in dreptul confluenta canalelor Stipoc si Eracle. Este aparata la sud de un dig, platforma pe care se gaseste partea noua a satului este strabatuta de o serie de canale ce descarca surplusul de apa in canalul principal si de aici in Dunarea Veche. Legatura cu localitatea Crisan - resedinta de comuna, se face exclusiv pe apa.

Singurul potential al zonei este cadrul natural legat de peisaj si pescuit/piscicultura, care pot duce la dezvoltarea turismului/agroturismului.

Mila 23 era la inceput o asezare de tip pescaresc, avand pe plan secundar cresterea animalelor. In prezent, s-au dezvoltat puternic serviciile turistice. Acest fapt a determinat mutatii in peisajul arhitectural al satului, prin aparitia pensiunilor si a caselor modificate, pretabile de a primi turisti.

Asezarea are forma dreptunghiulara, cu o densitate mai mare in centru si cu aspect rarefiat catre cele doua capete, determinat si de parasirea gospodariilor. Aceasta textura a fost conditionata de forma terenului inconjurat de ape si supus frecvent inundatiilor.

Ca urmare a inundatiilor din anul 1970, unii locuitori s-au mutat, dupa trei ani, in zona de platforma, unde li s-au acordat terenuri pentru constructii cu o suprafata de 250mp.

In prezent, asezarea este aparata contra inundatiilor pe partea sudica de un dig.

Satul prezinta doua strazi importante si cateva ulite perpendiculare pe acestea, in zona centrala. In zona platformei, ulitele sunt foarte inguste, majoritatea pavate cu dale, iar gospodariile mai aglomerate.

De altfel, la nivelul vorbirii locale, satul este impartit in doua zone: platforma si satul vechi. Cimitirul nou a fost realizat in zona de platforma, ferita de inundatii, in timp ce cimitirul vechi este astazi cu greu de identificat, pastrand la nivelul anilor 1990 doar doua morminte cu grilaj de fier, restul mormintelor si gardul fiind luate de ape.

In peisajul arhitectural local au aparut elemente ale sistematizarii, trotuare, vile copiind sau nu arhitectura traditionala zonei sau imprumutata din traditiile altor regiuni etnografice, constructii edilitare, puncte de reprezentare a specificitatii etnice sau locale si unitati comerciale.

In acest sens remarcam aparitia la Mila 23 a unor elemente decorative si chiar constructii straine acestor spatii pe parcursul secolului XX, semn ca profilul ocupational s-a schimbat, dar si structura populatiei.

Amplasamentul in studiu ,prezinta o incinta din intravilan,zona centrala,accessibila de la nivelul drumului principal,strada Nufarului,drum ce strabate localitatea de la est la vest.

2.2.Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul situat in intravilanul localitatii, pe strada Nufarului,nr.106, are o suprafata de 500,0mp(lot 1) ,identificat cu Nr.Cadastral 31072 in conformitate cu Act de dezmembrare si Contract de vanzare,nr1765/08.10.2019 ;aflat in proprietatea beneficiarului,**MUNTEANU CIPRIAN FLORIN.**

Terenul studiat are urmatoarele vecinatati:

- la Nord : str. Nufarului,teren domeniu public comuna Crisan; lungime de 16,72m
- la Vest : Nr. Cadastral 30780,proprietate privata,pensiunea Gigant Fish;lung.28,78m
- la Sud : lot 2,proprietate privata Munteanu Raluca;lungime de17,82m
- la Est : teren domeniu public comuna Crisan,Camin cultural;lungime de 29,17m

Amplasamentul este localizat pe str.Nufarului,ce traverseaza localitatea de la sud-vest la sud -est si la vest de Caminul cultural ;la circa 32m sud fata de bratul Dunarea Veche.

In prezent, accesul prioritar pietonal si carosabil la terenul studiat se realizeaza direct din strada Nufarului,dar si naval prin bratul Dunarea Veche,situat pe latura nordica a amplasamentului,dincolo de drum ,parcare si dig.

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

Amplasarea relativa in zona centrala a resedintei de comuna,confera terenului avantajele racordarii la retelele de utilitati existente,(alimentare cu apa,canalizare,retele electrice,acces carosabil,etc.)la nivelul strazii principale ,cat si accesibilitatea reala la serviciile publice,de interes general,situate la distante reduse,adiacent strazii Nufarului,spre est.

Terenul, pe langa pozitia privilegiata, adiacenta la strada principala, beneficiaza si de o apropiere directa de cursul de apa, ce constituie argumentul esential al dezvoltarii profilului turistic al zonei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

- **Sub raport climatic**

Clima este temperat continentală: veri fierbinti cu precipitații slabe; ierni nu prea reci, cu viscole puternice; temperatura medie anuală 11,4°C; precipitațiile atmosferice influențate de uscatul nord - dobrogean și de bazinul Marii Negre înregistrează o scădere de la vest spre est în întreaga zonă a Deltei Dunării. Suma precipitațiilor medii multianuale este de 400 mm pe Crisanrile Letea și Caraorman; umezeala aerului este ridicată, peste 80%, din cauza suprafețelor cu apă și mlăștinoase și a bazinului marin din apropiere.

Adâncimea de îngheț este de 0,90m de la suprafața terenului

- **Condiții geotehnice**

Din punct de vedere geotehnic în perimetrul comunei Crisan se întâlnesc depozite aluvionare. Se remarcă în forajele executate în suprafața o sedimentare încrucișată; local uniformitatea în sedimentare apare de la 3,50m adâncime când se dezvoltă un orizont nisipos reprezentat de praful nisipos și nisipul prașos.

Stratificatia terenurilor în Comuna Crisan în general are următoarea succesiune:

În suprafața se întâlnește un strat de pamant coeziv vegetal cafeniu sau cafeniu închis, uscat sau umed, local umplutura neomogenă, afanată, compresibile, de grosimi variabile.

În continuare de sedimentare, stratificatia întâlnită este reprezentată de: praful nisipos, nisipuri, nisipuri prafoase, argiloase, argile, argile prafoase umede la saturate, plastic consistent la plastic moale, local curgător, compresibile. Se menționează și prezenta straturilor de turba situate la adâncimi diferite cu influența asupra condițiilor de fundare a clădirilor.

Caracterizarea din punct de vedere geotehnic a terenului aluvionar, este conformă cu NP 074-2014, terenul de fundare este un pamant necoeziv (Caraorman) sau coeziv cu plasticitate medie la mare și foarte mare, predominant cu un $I_c < 0,50$ în condițiile unei stratificatii relativ uniforme, sau uniforme și orizontale.

Avându-se în vedere caracterul aluvionar, macroporic, caracterizarea terenului impune reliefarea existenței unui *teren dificil de fundare*.

- **Zone de riscuri naturale**

În comuna Crisan riscurile naturale sunt determinate de existența cursurilor de apă care pot genera inundații. Sunt supuse permanent pericolul inundațiilor, chiar dacă satele Crisan și Mila 23 au executate de-a lungul Dunării lucrări de apărare.

Teritoriul administrativ este supus riscului inundațiilor când crește nivelul apelor Dunării. Un alt pericol la care sunt supuse construcțiile din intravilan este cel al apelor din infiltrații, din subteran, prin capilaritate, în perioadele cu ape mari ale Dunării.

- **Amplasamentul nu se afla în zona de risc natural.**

2.4.Circulatia

In prezent, accesul carosabil la terenul studiat se realizeaza direct din strada Nufarului,ce se regaseste pe latura nordica a amplasamentului.

2.5.Ocuparea terenurilor

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

Categoria de folosinta a terenului in studiu:-curti constructii.

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

In imediata apropiere, pe latura vestica exista o constructie cu destinatia pensiune cu regimul de inaltime P+M;pe latura estica,exista cladirea Caminului cultural.

Conform P.U.G. aprobat in anul 2000, zona este prevazuta pentru dezvoltarea functiunilor mixte,instituti și servicii de interes public, turism, IS,

Pozitia si dimensiunile terenului sunt bine determinate de masuratori.

Forma terenului,relativ dreptunghiulara,a rezultat in urma dezmembrarii unei parcele in 2 loturi.

Amplasamentul este lipsit de retele edilitare ce ar trebui evitate, la pozitionarea imobilului tinindu-se cont de avizele furnizorilor de utilitati.

- **Relationari intre functiuni**

Funciunea propusa,pensiune agroturistica,nu va perturba biosistemul Rezervatiei Biosferei Delta Dunarii,in care este inclusa.

Amenajarile propuse vor beneficia de un cadru natural deosebit , cu valente peisagere, ce inspira arhitectura , ca volum , textura si cromatica.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

In limita zonei studiată , ce cuprinde atat incinta ,cat si vecinatatile acesteia, exista constructii cu functiune de locuinte,dotari culturale si turistice.

Suprafata teren zona studiată=6942,0mp.

Suprafata construita existenta=750,0mp

P.O.T. existent =11% C.U.T.existent=0,3

In limita suprafetei ce agenerat PUZ,ce echivaleaza cu terenul proprietate privata,pus la dispozitie pentru constructie,nu exista nici un imobil.

Suprafata teren ce a generat PUZ=500,0mp.

Suprafata construita existenta=0,0mp

P.O.T. existent =0% C.U.T.existent=0,00

- **Aspecte calitative ale fondului construit.**

Terenul propus spre amenajare este relativ orizontal, cu o usoara declivitate pe directia sud-nord ,cota generala situandu-se la 2,30

Fondul construit existent din zona studiată,este reprezentat de cladiri parter, cu functiunea de locuinte individuale,dotari culturale si turistice,regim inaltime,parter sau parter si mansarda,cu arhitectura,ce variaza intre caracterul traditional deltaic si de factura urbana .

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

Zona studiata , beneficiaza in mod direct de accesul la serviciile de utilitate publica,comert,servicii,invatamant,cultura,sanatate,etc. ce se desfasoara la nivelul strazii principale,la distante cuprinse intre 10 si 50m,spre est,spre centrul localitatii.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Zona este agrementata cu spatii verzi , atat la nivelul strazii principale,a taluzului aferent digului de aparare si la nivelul fiecarei parcele ,in incintele construite.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine**

In localitatea Mila 23, riscurile naturale sunt determinate de existenta cursului de apa care poate genera inundatii, chiar daca sunt executate de-a lungul Dunarii lucrari de aparare.

Un alt pericol la care sunt supuse constructiile din intravilan este cel al apelor din infiltratii, din subteran, prin capilaritate, in perioadele cu ape mari ale Dunarii.

Amplasamentul,este situat pe o platforma ,relativ orizontala,la cotele generale ale intravilanului,aparar de digul localitatii,situat la cota relativa de 2,75.

Principalele disfunctionalitati

- retea canalizare executata,dar nefunctionala
- Terenuri cu potential turistic,neexploatate
- acces exclusiv naval
- fond construit invechit,dar cu valoare arhitecturala si ambientala.

2.6.Echipare edilitara

- Retelele existente in zona permit racordarea cladirii la retelele pentru alimentarea cu energie electrica, apă potabilă și in curand,canalizare menajeră.
- Aceasta este realizata,dar urmeaza punerea in functiune.
- Alimentarea cu apa se va face prin racord la rețeaua stradala existenta.
- Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate printr-o rețea exterioară de canalizare menajeră si evacuate în rețeaua comunală de canalizare menajeră.
- Alimentarea cu energie electrica,este posibila din rețeaua electrica stradala.

2.7.Probleme de mediu

Relatia cadru natural – cadru construit

Conform HGR 983/1990,tot teritoriul comunei Crisan,se afla in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii,in perimetrul ROSCI0065 Delta Dunarii si in perimetrul ROSPA0031Delta Dunarii si Complexul Razim Sinoe,dar impactul nu este negativ asupra speciilor si habitatelor pentru a caror protectie au fost desemnate ariile naturale protejate.

In zonele economice stufo-piscicole,de grinduri si pasuni in regim liber de inundatii.este permisa practicarea activitatilor economice traditionale cu tehnologii strict controlate si nepoluante,corelate cu capacitatea de support a mediului deltaic si a resurselor sale naturale.

- **Restrictii in sit Natura 2000**

- Evitarea actiunilor care ar putea afecta in mod semnificativ speciile si habitatele pentru care a fost desemnata zona.
- Stabilirea masurilor de conservare necesare,implicand planuri de management adecvate.

- Nu exista restrictii atata vreme cat activitatile desfasurate in zona ,nu pun in pericol habitatele si speciile pentru care a fost desemnat situl.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

1.Risc de inundabilitate Teritoriul administrativ este supus riscului inundatiilor cand creste nivelul apelor Dunarii. Un alt pericol la care sunt supuse constructiile din intravilan este cel al apelor din infiltratii, din subteran, prin capilaritate, in perioadele cu ape mari ale Dunarii.

2.Risc seismic – Cutremurele din ultimele decenii nu au provocat pagube materiale in Comuna Crisan, totusi localitatea este incadrata din punct de vedere seismic conform P100/2000 in zona seismica de calcul „D” pentru care $K_s=0,16$ si $T_c=1,5$ sec, corespunzator gradului seismic **8**.

3.Risc de instabilitate , Pe teritoriul administrativ al comunei Crisan, sunt zone cu potential de instabilitate scazut, zona de ses aluvionar cu aspect plan are stabilitatea generala a terenului asigurata. Nu au fost semnalate avarii la constructii in urma seismelor.

4.Risc geotehnic – Din punct de vedere geologic, amplasamentul este caracterizat prin prezența depozitelor nisipoase, prăfoase, argiloase, mârloase, compresibile, aluvionare.

Se recomanda: **Df= -1,00m fata de Ctn**, pe o pernă de piatră de 1,00m grosime, cu evazări laterale egale cu grosimea pernei.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor conform STAS 3300/2-85 este de : **p conv. la baza pernei de piatră=100Kpa; p conv. pe perna de piatră =140Kpa**

5.Riscuri antropice – nu exista surse de risc antropic (retele utilitati, depozite gunoi).

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare , ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu e cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

1. Zone construite protejate

În satele comunei Crișan nu există monumente clasate în listă și deja supuse regimului de protecție instituit prin Legea 422/2001 privind protecția monumentelor istorice și Legea 378/2001 privind protecția patrimoniului arheologic

Deși are situri arheologice clasate LMI sau repertoriate în RAN, cercetările arheologice efectuate de specialiștii ICEM Tulcea, au identificat mai multe zone de interes arheologic. Cele mai multe se află pe grindul Caraorman și leagă istoria acestor locuri de epoci foarte vechi: prima epocă a fierului, apoi epoca romană și perioada medievală.

- Amplasamentul in studiu,nu este grevat de prezenta unui substrat arheologic.

2. zone naturale protejate

Interventii in zonele protejate natural “Natura 2000”

Zona studiata este situata in RBDD, si in aceasta situatie,se aplica Hotararea nr.1516 din 19 nov. 2008 , prin care se aproba Regulamentul Cadru de Urbanism pentru

Rezervatia Biosferei Delta Dunarii , care consta in sistem de norme tehnice si juridice care sta la baza regulamentului local de urbanism pentru localitatile rurale din perimetrul R.B.D.D.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Din punct de vedere turistic, amplasamentul situat pe unul din traseele turistice principale , prezinta un real potential turistic si de agrement.

Poate constitui un popas turistic pentru turistii aflati in tranzit pe traseele navale sau poate asigura sejururi de durata pentru odihna sau pentru practicarea pescuitului sportiv sau a sporturilor nautice.

- **Obiective de vizitat**

- biserica Albastra din Mila 23

- muzeul lotcii,satul Mila 23

- Locuri de pescuit la crap si somn pe Dunarea Veche,canal Sontea,canal Eracle

- Mila 23 se afla aproape de lacurile Trei Iezere,Ligheanca,Obretin,Bogdaproste

- bucataria traditionala specifica

- schitul Sf.Antonie de la Stipoc.

- Padurea Caraorman,cu dunele de nisip

2.8.Optiuni ale populatiei

Crearea unei functiuni de turism , va constitui o sursa de castig pentru comuna , dar si pentru locuitori , prin oferirea de locuri de munca dar si prin valorificarea potentialului turistic al zonei.Functiunea nepoluanta si nederanjanta pentru vecinatati,nu va induce disfunctiuni de vedere si vecinatate.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost elaborate studii de fundamentare cu impact asupra amplasamentului

La nivelul comunei au fost elaborate studii privind asigurarea utilitatilor ; Plan de aparare impotriva inundatiilor;Reabilitare strazi;Canalizare menajera si statie epurare,etc.

3.2.Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General al comunei Crisan, prevede pentru zona studiata, dezvoltarea mixte, institutii si servicii de interes public, turism, IS, compusa din subzona Isa,reglementat ca extindere zona centrala.

-toate serviciile de interes general,de larga accesibilitate publica

-se pot face constructii noi,extinderi,reparatii,consolidari,modernizari,dezafectari.

Recomandarile Planului Urbanistic General , se refera la:

- Dezvoltarea turismului in zona Rezervatia Biosferei Delta Dunarii , prin adaptarea formelor de turism si a ofertei de programe turistice la necesitatile de protectie si conservare a mediului , ceea ce presupune:

- Realizarea unei mai mari diversitati de forme de turism

- Coeficientii maximi de ocupare a terenului vor fi stabiliti prin documentatie

P.U.Z. sau P.U.D.cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism pentru Rezervatia Biosferei Delta Dunarii,HG.1516/2008

3.3.Valorificarea cadrului natural

Initierea acestei functiuni turistice in intravilanul satului Mila 23,beneficiar al unui cadru natural deosebit de valoros ,datorat amplasarii pe malul bratului Dunarea Veche, reprezinta modul cel mai sigur de valorificare turistica si economica a zonei.

Funcțiunea turistica propusa , pe langa crearea de spatii de cazare , va presupune activitati de pescuit sportiv , plimbari de agrement , odihna si programe culturale traditionale.

Toate aceste actiuni vor avea drept scop cresterea interesului pentru zona si popularizarea regiunii , a Deltei Dunarii.

3.4.Modernizarea circulatiei

- **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Accesul in localitate este exclusiv naval ,de la nivelul Bratului Dunarea Veche.

Amplasamentul este accesibil de la nivelul drumului satesc, strada Nufarului, ce strabate localitatea de la est la vest si urmareste conturul digului de aparare al localitatii.

Acest drum este modernizat si tratat cu pavele beton, ca un drum pietonal.

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

Propunerea urbanistica pentru amplasamentul in studiu, se refera la realizarea unei functiuni turistice, respectiv ”Pensiune agroturistica”, cu capacitate de cazare ,5 camere

Tema prevede cladirea propusa pe parter si etaj, cu toate functiunile incluse: spatii de primire ,preparare si servire a mesei, in sistem inchis, bucatarie, spații administratie, cinci module de cazare cu bai individuale.

La proiectare s-a respectat HGR Nr. 1516 din 19.11.2008 privind adoptarea Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării, după cum urmează:

- ✓ terenul are deschiderea la drumul satesc mai mare de 12,00m(17,0m)
- ✓ constructia propusa este în regim discontinuu – izolată pe parcelă
- ✓ structura de cazare a pensiunii cuprinde cinci camere
- ✓ accesul se asigură direct din drumul stradal din nord.
- ✓ înălțimea maximă a construcției va fi de 10,00m
- ✓ panta acoperișului este de 75%
- ✓ șarpanta va fi executată din lemn
- ✓ învelitoarea va fi din stuf
- ✓ suprafața vitrată nu depășește 50% din suprafața fiecărei fațade
- ✓ tâmplăria se va executa din lemn stratificat
- ✓ se vor folosi baițuri și lacuri colorate pentru pazii, sageac, etc.
- ✓ Finisajele exterioare vor fi alb 85% și crem 15%
- ✓ Gardul va avea înălțimea de 1,50 m cu soclul de 0,60m
- ✓ Procentul de ocupare a terenului POT =30%
- ✓ Coeficientul de utilizare a terenului CUT = 0,50

- ✓ Constructia se va încadra in specificul arhitectonic local, atat prin amenajarile exterioare cat si interioare, atmosfera rurala combinandu -se intr-un mod placut cu dotarile necesare asigurarii confortului turistilor.

La interior specificul arhitectural local se reflecta prin folosirea lemnului astfel: tavanul, stalpii si balustrada vor fi executate sau placate cu lemn

Tamplaria urmareste stilul arhitectural local prin forma simpla a ferestrelor precum si prin materialul care se va folosi la realizarea ramelor lemn stratificat in combinatie cu geam termopan care s-a avut in vedere pentru o mai buna izolare a spatiului.

Se mai prevad amenajari pentru accesul pietonal si carosabil, precum si amenajari exterioare, terasa amenajata, loc de joacă pentru copii, chiosc barbeque.

- ✓ Alimentarea cu apa potabila se va realiza din rețeaua comunală de alimentare cu apă potabilă.
- ✓ Apele menajere uzate vor fi colectate si dirijate printr-o rețea exterioară de canalizare menajeră si evacuate în rețeaua comunală de canalizare menajeră, care pana la finalizarea investitiei, va fi pusa in functiune.
- ✓ Apele uzate provenite de la bucătărie vor fi procesate printr-un separator de grăsimi, apoi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră.
- ✓ Alimentarea cu energie electrică va fi făcută printr-un bransament la rețeaua electrică existentă la limita proprietății de nord.
- ✓ Dotarile, amenajarile si celelalte caracteristici ale structurii de cazare vor respecta cerintele pentru incadrarea acesteia in cadrul pensiunilor turistice de doua margarete, conform clasificarii **din Ordinul Nr. 65/2013** aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licentelor si brevetelor de turism. actualizat.

Facilitati

- ✓ drum dalat pana la poarta pensiunii
- ✓ situarea intr-o zona nepoluata fonic si olfactiv
- ✓ iluminat exterior
- ✓ spatiul va fi curat si bine intretinut
- ✓ pensiunea va beneficia de curte proprie cu spatii verzi si amenajari florale
- ✓ amenajari in aer liber pentru odihna si relaxare

Zonele verzi , de agrement vor fi destul de ample respectand HG 525/1996 si HG 636/2008 si vor consta in plantatii verzi ambientale.

Suprafata construita **Sc= 150,0mp**

Suprafata desfasurata **Sd= 250,0mp**

Suprafata utila **Su= 200,0mp**

Pe latura de nord-est a proprietatii se va amenaja un chiosc barbeque.

Indici urbanistici

- numarul de cladiri

Se vor construi – 1 clădire si un chiosc

- Aria construita Ac= 150,0mp
- Aria desfasurata Ad= 250,0mp
- Aria utila Au= 230,0mp
- Inaltimi

Cota $\pm 0,00$ este considerata cota intrarii si se afla la 0,50m fata de cota terenului sistematizat, in dreptul intrarii, respectiv 3,0

- Numar de niveluri
Parter si etaj.
- Gradul de ocupare al terenului
Existent = 0,00%
Propus P.O.T.= 30%
C.U.T.= 0,5
- Functiunea propusa pe amplasament, reprezinta o functiune turistica:
Agropensiune cu 5 camere.
- Zona edificabila , va reprezenta un aliniament fata de limita proprietatii de nord ,la circa 4,0m si lateral,intre 0,6 si 0,9 spre laturile de est si vest ;1,50 spre sud,conform plansa A2-Reglementari urbanistice.
- Zona edificabila se va incadra intr-un front relativ existent la strada principala,dictata de existenta cladirii Camin cultural si scoala generala.
- Zonarea , in perimetrul studiat , va cuprinde o singura unitate teritoriala , avand doua zone importante :
 - Zona IS institutii, servicii publice**, cu subzonele:
 - ISpt –turism ,agroturism
 - **Zona V – spatii verzi** , cu subzonele:
 - Vp- spatii verzi ambientale

3.5.2. Accese, trotuare, imprejmuire

- Circulatia este posibila de la nivelul strazii Nufarului, pe latura de nord .
- Se va asigura si accesul de interventii, dimensionat la 3,00m latime, ce patrunde in incinta si asigura si un spatiu de parcare provizoriu.

Parcarea interioara si alea de acces au o suprafata de 150,0mp si sunt executate din dale pavaj de trafic greu colorate cu suprafata poroasa antiderapanta.

Pentru delimitarea proprietatii imprejmuirea se va realiza din panouri de gard pe structura din lemn asezate pe un soclu cu piatra faltuita.

3.5.3. Spatii verzi

Spatiile verzi ocupa cca 200,0mp, respectiv 40% din suprafetele neconstruite ale proprietatii, si se vor planta cu gazon si plante decorative specifice zonei.

Se propune o plantatie de protectie fata de drumul principal.

Spatiile verzi propuse vor consta in : arbori ornamentali tip salcii, chiparosi de delta, peluze gazon, gard viu , etc.

- **Gradul de insorire**

Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cumulativ, Art. 32.alin(1), lit b) si c) din Legea nr.350/2001 si NP 057/2002, Anexa 3,4(D)

1.1. durata minima de insorire conform normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);

**”PLAN URBANISTIC ZONAL”CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA IN LOCALITATEA MILA 23”
MEMORIU DE PREZENTARE**

1.2. pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare.

Consideram ca, realizarea pensiunii agroturistice de 2 margarete ,nu afecteaza gradul de insorire al imobilelor din imediata vecinatate.

In ceea ce priveste structura de primire turistica societatea a prevazut inca din faza de proiectare respectarea criteriilor de clasificare aferente unui grad de confort de 2 margarete, precum si reguli de organizare si functionare prevazute de legislatia in vigoare.

Bilanț Teritorial pe Suprafața Zona Studiată				
ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	Procent din total zonă (%)	Suprafața (mp)	Procent din total zonă (%)
Zona locuinte, instituții, servicii.	750,0	10,8%	900,0	13,0%
Zona dig, pereu.	550,0	7,9%	550,00	7,9%
Zona circulații.	600,0	8,6%	750,0	10,8%
Zona spații verzi.	1.932,0	27,8%	2.132,0	30,7%
Zona suprafața apă.	510,0	7,3%	510,0	7,3%
Zona teren liber.	2.600,0	37,5%	2.100,0	30,3%
TOTAL ZONA STUDIATĂ.	6.942,0	100%	6.942,0	100%
P.O.T.		11%		13%
C.U.T.		0,30		0,35

Bilanț Teritorial pe Suprafața ce a generat PUZ				
ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	Procent din total zonă (%)	Suprafața (mp)	Procent din total zonă (%)
Zona construcții.	0,0	0,0%	150,00	30,0%
Zona alei pietonale, trotuare.	0,0	0,0%	150,0	30,0%
Zona spații verzi.	0,0	0,0%	200,00	40,0%
Zona teren liber.	500,0	100,0%	0,00	0,0%
TOTAL TEREN PUZ.	500,0	100%	500,0	100%
P.O.T.		0%		30%
C.U.T.		0,00		0,50

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentare cu apa**

Alimentarea cu apa potabila se va realiza din rețeaua comunală de alimentare cu apă potabilă.

Se prevede un bransament ,montat ingropat sub cota minima de inghet(90cm.),din teava de polietilena de inalta densitate PEHD,pn 6bar,Dext.=63mm.la rețeaua stradala de alimentare cu apa a localitatii,amplasata pe strada Nufarului

Conform normativelor în vigoare, cantitatea de apa necesara asigurata este de 100,00 litri/persoana (10 persoane x 100,00 litri = 1000,00litri).

$1000,00\text{litri} \times 30\% = 300,00\text{ litri}$

$1000,00\text{litri} + 300,00\text{ litri} = 1300,00\text{litri}$

Apa potabila asigurata = 1300,00litri/zi (1,30mc/zi)

- **Canalizare**

Apele uzate menajere vor fi colectate si dirijate printr-o rețea exterioară de canalizare menajeră si evacuate în rețeaua comunală de canalizare menajeră,executata,dar in prezent,nefunctionala

Se preconizeaza,ca pana la finalizarea investitiei,aceasta va fi pusa in functiune.

Apele uzate provenite de la bucătărie vor fi procesate printr-un separator de grăsimi, apoi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră.

Se prevede un bransament,montat ingropat,sub cota minima de inghet,din teava PVC dur pentru canalizare,pn 4 bar,Dext.=160mm.la rețeaua de canalizare menajera,existenta ,amplasata pe strada Nufarului,cu prevederea unui camin de vizitare in punctul de bransare la rețeaua de canalizare menajera existenta.

Apele pluviale vor fi dirijate de pantele terenului amenajat,spre un colector de incinta si apoi spre rigola stradala.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord de la rețeaua electrica ,cea mai apropiata, conform solutiei date de Enel SA , respectiv printr-un bransament la rețeaua electrică existentă la limita de nord a proprietății,de la nivelul drumului stradal.

- **Alimentare cu caldura**

Agropensiunea,va avea un program de functionare sezonier,pe timpul verii.

Apa calda menajera va fi asigurata cu ajutorul panourilor solare si a boilerelor bivalente.

- **Gospodarie comunală**

Deseurile menajere .Se vor colecta zilnic in europubele ecologice si se vor ridica zilnic pe baza unui contract cu firma specializata. Amplasarea europubelelor se face pe o platforma special amenajata si realizata astfel incit sa poata fi igienizata prin spalare.

3.7.Protectia mediului

Dupa terminarea lucrarilor de santier, terenul liber se va aduce la calitatea initiala, prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei.

In cadrul amenajarilor propuse sunt prevazute inierbari ale zonelor ramase neconstruite, amplasarea de gard viu perimetral zonelor de odihna si plantarea de arbori si arbusti ornamentali.

Prin realizarea pensiunii agroturistice, a structurii de agrement si a dotarilor aferente nu este afectat cadrul natural, amenajarile propuse tinand cont si integrandu-se in acesta.

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**
 - Sursele de poluare posibile o reprezinta apele menajere si deseurile menajere.
 - Evacuarea apelor uzate , se propune in reseaua de canalizare locala.
 - Colectarea deseurilor menajere se propune in pubele ecologice
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
 - Nu exista riscuri naturale,pana la depasirea cotei de inundabilitate a Bratului Dunarea Veche.
 - Apele pluviale de pe amplasament vor fi preluate de pantele naturale ale amplasamentului.
 - Cota 0.00 a cladirilor va fi suprainsalata la cote superioare cotei terenului natural.
 - Se vor lua masuri de pastrare sau ridicare a cotei construibile peste cotele existente.

Conform datelor hidrologice stabilite in anul 1970,la nivelul maxim ,ca reper Marea Neagra Sulina,cotele de inundabilitate se situeaza intre 2,95 si 3,15 pentru 5%(cota de asigurare 50ani)

Platforma pe care se propune investitia,repzinta teren construibil al satului,protejat la inundatii de cele 2 diguri perimetrare.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Evacuarea apelor uzate menajere se propune in reseaua de canalizare comunala.

Apele uzate provenite de la bucătărie vor fi procesate printr-un separator de grăsimi, apoi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Se vor colecta zilnic in europubele ecologice si se vor ridica periodic,pe baza unui contract cu regia locala specializata. Evacuarea deseurilor se face la o platforma special amenajata si realizata astfel incit sa poata fi igienizata prin spalare.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri,plantari de zone verzi, etc.**

Se propun lucrari de agrementare exterioara,prin amenajare spatii verzi,peuze,arbori ornamentali,specii caracteristice zonei deltaice ,etc.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Spatiile verzi propuse vor consta in : arbori ornamentali tip salcii,chiparosi de delta, peluze gazon, gard viu , etc.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

- ***1.Zone protejate Rezervatia Biosferei Delta Dunarii***

- Conform HGR 983/1990,tot teritoriul comunei Crisan,se afla in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii,in perimetrul ROSCI0065 Delta Dunarii si in perimetrul ROSPA0031Delta Dunarii si Complexul Razim Sinoe,dar impactul nu este negativ asupra speciilor si habitatelor pentru a caror protectie au fost desemnate ariile naturale protejate.

- Amplasamentul in studiu ,este situat in intravilanul satului Mila 23.

Restrictii in sit Natura 2000

-Evitarea actiunilor care ar putea afecta in mod semnificativ speciile si habitatele pentru care a fost desemnata zona.

-Stabilirea masurilor de conservare necesare , implicand planuri de management adecvate

-Nu exista restrictii atata vreme cat activitatile desfasurate in zona, nu pun in pericol habitatele si speciile pentru care a fost desemnat situl

2.Zone protejate cu valoare istorica

- În satele comunei Crișan nu există monumente clasate în listă și deja supuse regimului de protecție instituit prin Legea 422/2001 privind protecția monumentelor istorice și Legea 378/2001 privind protecția patrimoniului arheologic
- Amplasamentul in studiu,nu este grevat de prezenta unui substrat arheologic.(conf.*Studiu istoric si arheologic com.Crisan*,elaborat in 2015,de ICEM Tulcea)
- In situatia identificarii unui substrat arheologic,se vor respecta prevederile Legii 422/2001 si Legea 378/2001

I. Prevederi RLU pentru suprafețele/perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

Condiționări la autorizare

- a) aviz DJC Tulcea (certificatul de descărcare de sarcină arheologică);
- b) cercetare arheologică preventivă, prealabilă.

Prevederi legale

Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.

II. Prevederi RLU pentru zonele de protecție ale siturilor arheologice situate în intravilanul sau în extravilanul localităților:

Condiționări la autorizare:

- a) aviz DJC Tulcea;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

Prevederi legale

Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

- **Valorificarea potentialului turistic**

Din punct de vedere turistic, amplasamentul situat pe unul din traseele turistice principale , prezinta un real potential turistic si de agrement.

Initierea acestei functiuni turistice in intravilanul satului Mila 23,beneficiar al unui cadru natural deosebit de valoros ,datorat amplasarii pe malul bratului Dunarea Veche, reprezinta modul cel mai sigur de valorificare turistica si economica a zonei.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

-punerea in functiune a sistemului de canalizare,executat.

3.8.Obiective de utilitate publica

- **Listarea obiectivelor de utilitate publica**

Disfuncionalitati:

- Acces exclusiv naval
- Nefunctionarea sistemului de canalizare
- Terenuri cu potential turistic, neexploatate
- lipsa spatiilor plantate

Prioritati:

- punerea in functiune a sistemului de canalizare, executat.
- asigurarea posibilitatilor de transport naval, calatori
- plantatii de incinta si agrementare
- prevederea in documentatiile de urbanism (PUZ, PUG) a posibilitatilor de mobilare cu functiuni turistice si de agrement.

- **Identificarea tipului de proprietate**

Terenul situat in intravilanul localitatii, pe strada Nufarului, nr.106, are o suprafata de 500,0mp (lot 1), identificat cu Nr.Cadastral 31072 in conformitate cu Act de dezmembrare si Contract de vanzare, nr1765/08.10.2019 ; si se afla in proprietatea beneficiarului, **MUNTEANU CIPRIAN FLORIN**.

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

- Nu exista propuneri de circulatie a terenurilor.

INVENTAR COORDONATE ZONA STUDIATA S=6.941,967mp		
Nr. pct.	Y. (m)	X. (m)
a	833378,795	423191,863
b	833445,507	423202,982
c	833456,061	423134,704
d	833443,075	423105,187
e	833393,471	423092,369
f	833373,856	423152,760

INVENTAR COORDONATE TEREN S=500,00mp		
Nr. pct.	Y. (m)	X. (m)
1	833397,834	423161,703
2	833400,496	423162,355
3	833407,905	423163,613
4	833414,304	423164,465
5	833419,358	423135,740
6	833401,727	423133,181
7	833400,517	423143,202

4.CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile Planului Urbanistic General'**

Zona în studiu, ce reprezintă un teritoriu situat în centrul intravilanului, U.T.R. 1 este prevăzută prin P.U.G, pentru dezvoltarea funcțiunilor mixte, instituții și servicii de interes public, turism, IS, compusa din subzona Isa, reglementat ca extindere zona centrala.

Recomandarile Planului Urbanistic General , se refera la dezvoltarea turismului in zona limitrofa Deltei Dunarii, prin adaptarea formelor de turism si a ofertei de programe turistice , la necesitatile de protectie si conservare a mediului

Reglementarile propuse se incadreaza in prevederile PUG aprobat.

- **Categoriile principale de interventie , care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Materializarea propunerilor sustinute de documentatia Planului Urbanistic Zonal , depinde de:

- Dezvoltarea activitatii de turism ca activitate prioritara in zona.
- Realizarea in totalitate a retelelor de utilitati.
- Realizarea unui miniport ,ce va asigura imbarcarea si debarcarea turistilor spre zona de delta.

- **Prioritati de interventie**

- Realizarea racordurilor la utilitatile zonale.
- Lucrarile de constructie care sa respecte ridicarea cotei $\pm 0,00$ peste cota terenului natural.
- Realizarea sondajelor geotehnice

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate , eventuale restrictii**

Lucrarile de mobilare a amplasamentului cu o functiune turistica , se propun in scopul crearii unei activitati turistice, care sa beneficieze de valentele naturale adiacente , ale zonei , cu conditia pastrarii cadrului natural si de cooperare cu activitatile traditionale ale zonei si de mentinere a specificului architectural local.

In urma avizarii Planului Urbanistic Zonal, autorizarea lucrarilor se va face direct , in conditiile respectarii Regulamentului Planului Urbanistic Zonal.

Lucrarile propuse , vor urmari atragerea de fonduri nerambursabile prin Programul National de Dezvoltare Rurala .

Beneficiarul doreste, prin realizarea investitiei propuse sa dezvolte zona studiata, ceea ce va duce automat la ridicarea nivelului de dezvoltare turistica si economica a zonelor limitrofe si implicit a localitatii.

INTOCMIT,
arh. Gabriela SIMON