

PLAN URBANISTIC ZONAL

CENTRUL INTERNATIONAL DE STUDII AVANSATE
PENTRU FLUVII-MARI " DANUBIUS-RI"
COMUNA MURIGHIOL, JUDET TULCEA

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru construirea CENTRUL INTERNATIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU FLUVII - MĂRI (DANUBIUS - RI) cu regim de înălțime maxim de D+P+1E, pe parcela din comuna Murighiol, satul Murighiol, Tarlaua 51, Parcă 369, 369/1, nr. cad. 32981.

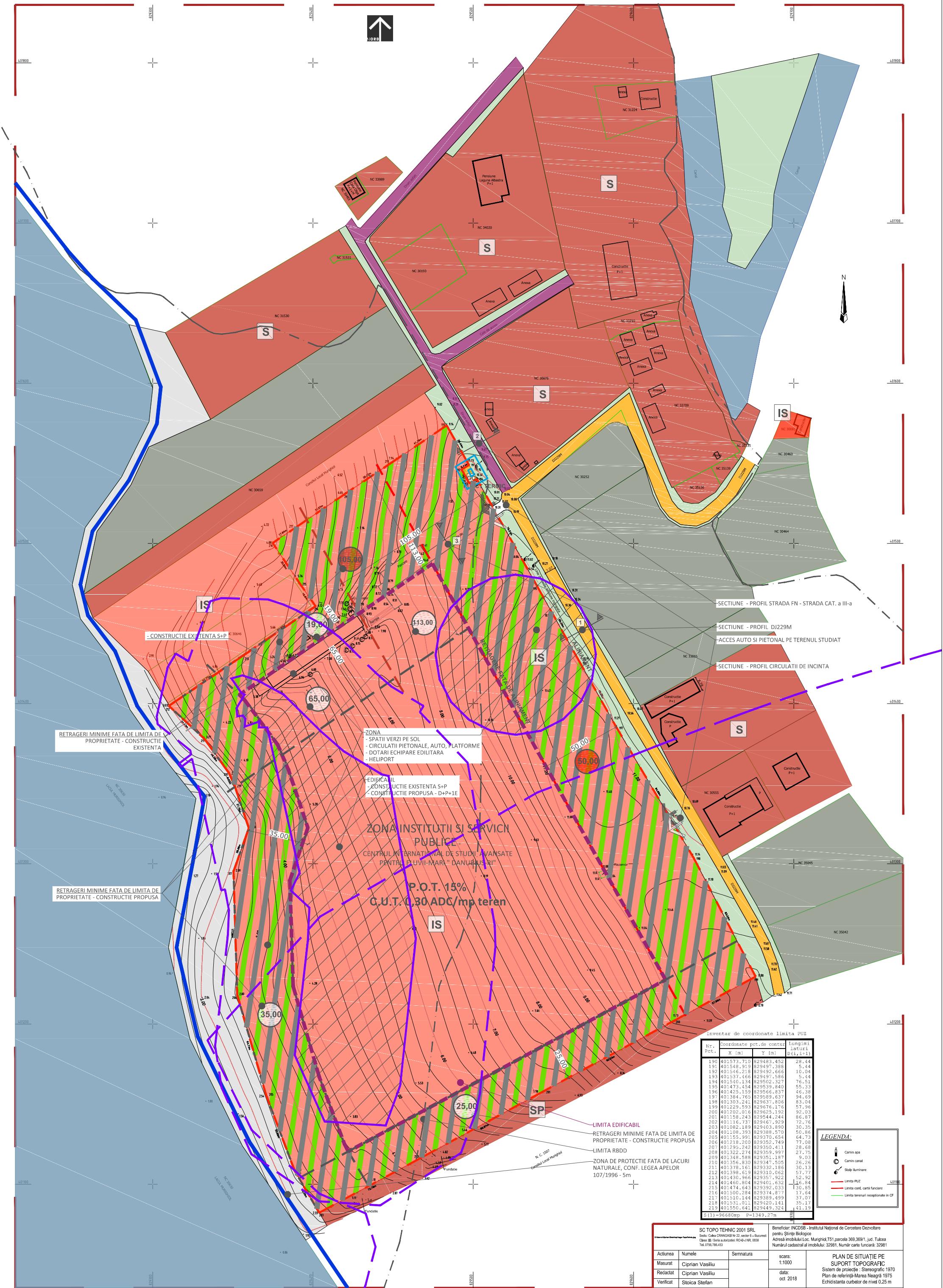
În vederea realizării investiției beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. "CENTRUL INTERNATIONAL DE STUDII AVANSATE PENTRU FLUVII - MĂRI (DANUBIUS - RI)", în comuna Murighiol, satul Murighiol, Tarlaua 51, Parcă 369, 369/1, nr. cad. 32981.

Prezenta documentație nu solicită derogări de la prevederile Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării.

Finanțarea investiției propuse pe parcela din comuna Murighiol, satul Murighiol, Tarlaua 51, Parcă 369, 369/1, nr. cad. 32981, cade în sarcina Ministerului Cercetării și Inovațiilor România - ordonator principal de credite, precum și a Institutului Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Științe Biologice - ordonator secundar/terțial de credite.

Elaborator
Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Stiinte Biologice
Splaiul Independenței, nr. 296, București, sector 6, CUI 3324060

Sef de proiect arh.dipl. Ion Giurca
Proiectat drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Desenat drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan



INCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenu studiat, în suprafață totală de 96,680,00 mp, este amplasat în comuna Murighiol, în estul intravilanului satului Murighiol, la o distanță de circa 2,4 km de centrul localității.

Terenu studiat este situat în partea stângă a DJ 229M, având latura adjacenta drumului de 470 m lungime. Spre Sud-Vest terenu este margină de lacul Murighiol, iar pe laturile dinspre sud-est și nord-Vest amplasamentul se învecinează cu terenuri agricole. Terenu studiat se inscrie într-o suprafață trapezoïdală având paza mare de 350 m, și baza mare de circa 200 m. Terenu este usor înclinat cu o pantă descrezăntă dinspre drum înspre lac, parte ce nu depășește 3,5% în ceea ce mai ingustă a terenului.

Canalul navigabil de la limita nord-estică a terenului studiat se află la circa 300 metri. Prin intermediu acestuia se asigură legătura cu brațul SF. Gherghe.

In partea nordică a parcelei, se află mai multe terenuri pe care sunt edificate structuri de primire turistică cu funcții de cauză și alimentație publică, precum și agrement - Puflene Resort, Laguna Albastră, Casa Olga, etc.

Terenu are următoarele vecinătăți:

LA NORD-VEST Proprietate privată de interes local al comunei Murighiol - nr. cad. 30659

Proprietate privată - nr. cad. 30646

LA NORD-EST Proprietate publică - drumul județean 229M

LA SUD-VEST Proprietate privată - băltă (măstani) și Lacul Murighiol - nr. cad. 30630

LA SUD-EST Proprietate privată de interes local al comunei Murighiol - nr. cad. 30630

Accesul pe terenu studiat se face prin intermediu prin intermediu drumul județean 229M și apoi prin intermediu drumul județean 229M. Drumul județean 229M este o arteră de circulație de categorie a III-a prin care se asigură legătura cu centrul localității Murighiol.

In zona studiată sunt prezente rețele edilitare alimentare cu energie electrică. Asigurarea echipării edilitare și clădiri propuse se va face prin extensie a rețelelor existente și extindere a rețelelor, iar pentru încălzire se vor studia în fază de Studiu de Fezabilitate (SF) varianta optimă între pompe de caldura apa-aer, GPL și energie electrică.

Zona studiată, datorită amplasării în cadrul localității, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc comuna Murighiol.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenu beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona amplasamentului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețea hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

In imediata apropiere a terenului studiat se află lacul Murighiol. În modul de organizare urbanistică a sitului studiat se va ţine cont de retragere stabilită, prin Legea Apelor nr. 107/1996 actualizată, Anexa 2, conform avizului SGA Tulcea.

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordinanza de Urgență nr. 57/2007 privind regimul arborilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind approbarea planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea III - Arie protejată, terenu studiat se află în perimetru Rezervației Biosferelor "Delta Dunării".

In urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-au identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, că până la data elaborării prezentării Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

In prezent pe teren nu se află elemente vegetale cu însemnatate biologică sau dendrologică.

Pe terenu studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pe terenu studiat se face prin intermediu prin intermediu drumul județean 229M și apoi prin intermediu drumul județean 229M. Drumul județean 229M este o arteră de circulație de categorie a III-a prin care se asigură legătura cu centrul localității Murighiol. De asemenea, prin intermediu 229M se asigură legătura cu canalul navigabil - circa 300 m de la amplasament, și apoi legătura cu brațul SF. Gherghe, în dreptul kilometrului 64. Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din drumul județean 229M, pe latura nord-estică a terenului.

Drumurile de incintă (circulație privată, de deservire a ansamblului) vor avea un profil de 6 m pentru circulația în dublu sens și profil de 3 metri pentru circulație într-un singur sens.

Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5 metri.

PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.:

- Stabilirea coeficienților urbanistici
- Integrarea fondului nou construit în cel vechi.

PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri pentru prevenirea producătorilor riscurilor naturale;
- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgere rapida și accesare către rețeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanșezare a instalațiilor, branșamentei și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării de combustibili solzi pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisajistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

Noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de minim 25% din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban placut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulație pietonală, terase.

Prezenta documentație P.U.Z. a obținut avizul favorabil nr. 15 din data 04.04.2019 al Administrației Rezervației Biosferelor Delta Dunării.

Prezenta documentație P.U.Z. a obținut avizul favorabil nr. 27 din data 10.05.2019 al Administrației Naționale "Apele Române" - Sistemul de Gospodărire a Apelor Tulcea.

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare alimentare cu energie electrică. Asigurarea echipării edilitare și clădiri propuse se va face prin extensie a rețelelor existente și extindere a rețelelor, iar pentru încălzire se vor studia în fază de Studiu de Fezabilitate (SF) varianta optimă între pompe de caldura apa-aer, GPL și energie electrică.

Zona studiată, datorită amplasării în cadrul localității, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc comuna Murighiol.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenu beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona amplasamentului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețea hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

In imediata apropiere a terenului studiat se află lacul Murighiol. În modul de organizare urbanistică a sitului studiat se va ţine cont de retragere stabilită, prin Legea Apelor nr. 107/1996 actualizată, Anexa 2, conform avizului SGA Tulcea.

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordinanza de Urgență nr. 57/2007 privind regimul arborilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind approbarea planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea III - Arie protejată, terenu studiat se află în perimetru Rezervației Biosferelor "Delta Dunării".

In urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-au identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, că până la data elaborării prezentării Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

In prezent pe teren nu se află elemente vegetale cu însemnatate biologică sau dendrologică.

Pe terenu studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

CAI DE COMUNICATIE

DRUM JUDEȚEAN - DJ229M

STRAZI IN INTRAVILAN

ACOSTAMENT - PLANTAT

AFFECTARI ALE SOLULUI

CONSTRUCȚII EXISTENTE SI MENTINUTE, STAREA CLADIRILOR - STARE BUNA

STRUCTURA CLADIRILOR - CLADIRI DURABILE CU STRUCTURA IN CADRE DIN BETON ARMAT/METAL/ZIDARIE

CONSTRUCȚII PROPUSE

CONSTRUCȚII CU REGIM DE INALTIME FOARTE REDUS

MÂXIM P+1E+M

CONSTRUCȚII CU REGIM DE INALTIME REDUS

MÂXIM P+2E+M

ZONE DE PROTECȚIE / ZONE PROTEJATE / INTERDICTIONI

ZONA IN CARE AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR SE FACE CU AVIZUL RBDD

ZONA PROTECȚIE LACURI NATURALE - 5m (de la limita nivelului mediu)

ZONA PROTECȚIE PTZ - 6M

ZONA PROTECȚIE SIT ARHEOLOGIC TL-I-s-B-05843, Mg3 SI Mg4

INTERDICTION TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA OBTINEREA AVIZULUI DJCTL - FAZA DE PROIECTARE D.T.C.C

REGLEMENTARI - SITUAȚIA PROPUZA

RETRAGERI - CONSTRUCȚIE PROPUZA

REGIM DE ALINIERE A CLADIRILOR - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT

RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOAREALE PARCELI

RETRAGERI - CONSTRUCȚIE EXISTENTA

REGIM DE ALINIERE A CLADIRILOR - RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT

RETRAGERE FATA DE LIMITA LATERALA A PARCELI

PROFIL STRADAL EXISTENT/PROPUZ

COTE GENERALE

Nota:

În afara zonei edificabile este permisă amplasarea construcțiilor de tip anexă, complementare funcționale principale (de exemplu: spații garare autovehicule și ambărațiuni, sere, magazine, depozite, piscine, cabine de pașă, ș.a.)

PROFILE TRANSVERSALE EXISTENTE SI MENTINUTE; PROFILE PROPUZ - scara 1/200

1 PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT SI MENTINUT DJ229M

2 PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT SI MENTINUT STRADA CATEGORIA A III-A

3 PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT/PROPUZ ARTERA DE CIRCULAȚIE DE DESERVIRE LOCALĂ (CIRCULAȚIE DE INCINTĂ-PRIVATA) - dublu sens

3 PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT/PROPUZ ARTERA DE CIRCULAȚIE DE DESERVIRE LOCALĂ (CIRCULAȚIE DE INCINTĂ-PRIVATA) - sens unic