

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a lucrării

- Denumire proiect **LOTIZARE
ASEZARE DE VACANTA BLASOVA**
PROIECT NR 203/MAL.2006 SI
RESPECTIV NR. 203/01.DEC.2006 (VARIANTA 1)
- Amplasament **Judetul Braila, com. Frecatei
LACUL BLASOVA**
- Beneficiar : **Consiliul Judetean Braila**

1.2. Obiectivul lucrării

Strategia de dezvoltare și punere în valoare a potențialului turistic, elaborată de Consiliul Județean Braila în conformitate cu principiile dezvoltării durabile, propune realizarea unui program de reabilitare a Zonei Turistice Blasova.

Programul prevede:

- a. - Zonificarea funcțională, reconsiderarea amplasamentelor existente și concesionarea directă a terenului aferent construcțiilor realizate până în prezent;
- b. - Realizarea infrastructurii de utilități: captare și tratare apă potabilă, rețele apă și canalizare, tratare ape uzate și evacuare, rețele de energie electrică, colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, sistematizare verticală alei, drumuri de acces, spații verzi și plantate.

c. - Concesionarea unui numar de 104 loturi a 25G mp destinate realizarii de case de vacanta, 3 oturi a 1200 mp destinate realizarii de activitatilor de servicii si comerț (un motel amplasat pe 1000 mp, cu capacitatea de 60 locuri cazare inclusiv personal de servire) o zona de 9 casute amplasate pe 1950 mp si un camping pentru 8 sorturi amplasat pe o suprafata de 500 mp:

Total suprafata propusa spre concesionare - 33050,00 mp (3,305 ha), reprezentand 22% din total suprafata studata (15,077 ha).

o - Amenajari turistice **pentru** petrecerea timpului liber.

e. - Elaborarea unui regulament local de urbanism (de construire) destinat stabilirii cadrului general de realizare a constructiilor pe parcelele concesionate pentru case de vacanta. Se are in vedere intr-o prima etapa realizarea cadrului general care sa permita implantarea de noi investitii si utilizarea eficienta a terenului, realizarea de accese pietonale si auto la lac, precum si modernizarea retelelor de utilitati.

Pentru realizarea acestui obiectiv din strategia de dezvoltare a turismului la nivelul judetului Braila, dar si la nivel regional este necesara raportarea la urmatoarele documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate pana in prezent sau aflate in curs de elaborare actualizare avizare si aprobare :

-PATZ Braila, Galati, Tulcea - actualizare 2007.

-PUG com Frecator - actualizat 2002, in curs de aprobare.

-PUG Asezare de Vacanta Blasova 199(5) **documentatie neaprobata** motivat de modificarea legislatiei in vigoare (s-a eliminat denumirea de "Asezare de vacanta" din lista localitatilor).

Prezenta documentatie, **Plan urbanistic de detaliu - Lotizare, Asezare de vacanta Blasova, proiect nr. 203/mai.2006 si respectiv nr. 203/01/dec.2006 (varianta II)**, analizeaza modul de amplasare a unor constructii - case de vacanta - in zona de vest a lacului Blasova, in continuarea loturilor existente pe terenul cuprins intre lac si drumul de exploatare perimetral

Clarificarea regimului administrativ / juridic al zonei trebuie reglementat in scopul accesarii unor programe privind dezvoltarea infrastructurii turistice.

Zona de interventie vizeaza terenul adiacent lacului Blasova, teren trecut in domeniul public si administrarea Consiliului Judetean Braila prin H.G 2118 • 2004.

Se prevede dezvoltarea zonei existente • case de vacanță, precum și a zonei destinată amplasării de obiective cu activități de comerț și servicii, sport, pescuit, camping, în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism și amenajarea terenului aprobate

Prima etapă în acest demers este realizarea cadrului legal pentru concesionarea de terenuri pentru case de vacanță

Loturile cu suprafața de 250,00 mp amplasate înșiruit, vor putea fi utilizate pentru realizarea de locuințe de vacanță destinate unei singure familii.

Prezența documentației, reprezentând 5% din total suprafața de teren aflată în administrarea Consiliului Județean Braila, poate fi utilizată pentru elaborarea studiilor de fezabilitate, emiterea certificatului de urbanism, solicitărilor de avize și acorduri necesare realizării documentațiilor tehnice pentru concesionare, etc. și va fi preluată de documentațiile de urbanism ce se vor realiza ulterior, respectiv Planul Urbanistic Zonal - PUZ - Așezare de vacanță Blasova, total 309,87 ha.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Prin P.U.G. comuna Frecatei se stabilesc elementele de natură urbanistică specifice pentru zona în care este situat amplasamentul. Zona are un caracter rezidențial sezonier, de vacanță cu funcțiuni complementare și o structură eterogenă de clădiri existente (zona D, zona E și zona F) cu regim de înălțime P, P+1 etaj și a căutat un pronunțat caracter turistic în ultimii 20-25 de ani, fiind apreciată și căutată pentru potențialul său chiar dacă amenajările existente nu pot îndeplini decât un minimum de exigențe pentru turiști

Prevederile PUG comuna Frecatei și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent nu contravin intențiilor propuse cu atât mai mult cu cât în prezent terenul are folosință generală de teren agricol și teren neproductiv, am care **15,077 ha teren neproductiv aferent zonei studiate prin PUD - Lotizare Așezare de vacanță Blasova**

Mentionăm că în imediata vecinătate a amplasamentului se află unități agricole de producție și terenuri agricole

Disfuncționalitățile provocate de activitățile ce se desfășoară în zonă - creșterea ovinelor la ferma Draganu - vor trebui eliminate prin reabilitări în etape succesive sau prin realizarea de obiective economice nepoluante.

Prezentul document propune lotizarea unei suprafețe de teren cu o geometrie neregulată amplasată pe 5 zone, pe care urmează să se realizeze 104 loturi a 250.00 mp fiecare.

- **Zona "A"** va avea **14** loturi de tip 1 (20.85 m x 12.00 m); 31 loturi de tip 2 (25.00 m x 10.00 m) și 7 loturi de tip 3 (12.50 m x 20.00 m);

Total 52 loturi x 2,5 persoane/lot = 130 persoane

- **Zona "B"** va avea **33** loturi de tip 1 (12.00 m x 20.85 m), 7 loturi de tip 4 (12.41 m x 24.00 m).

Total 40 loturi x 2,5 persoane/lot = 100 persoane

- **Zona "C"** va avea **12** loturi de tip 5 (15.00 m x 16.66 m);

Total 12 loturi x 2,5 persoane/lot = 30 persoane

- * **Zona "F"** va avea 3 loturi de 1200 mp fiecare, rezervate activităților de servicii și comerț, 3 terenuri de sport în suprafața totală de 1600 mp și un restaurant existent (inclusiv anexă în suprafața de 3860 mp

- 3 loturi x 10 persoane/lot = 30 persoane

- restaurant x 10 persoane = 10 persoane

- teren sport x 0 persoane = 0 persoane

Total = 40 persoane

- * **Zona "G"** rezervată amplasării unui motel, precum și cazare separată în casute și în corturi.

- motel capacitate 60 persoane = 60 persoane

- 9 casute = 20 persoane

- 8 corturi = 20 persoane

Total = 100 persoane

Total: zonele A,B,C,F și G = 400 persoane (locuitori)

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Aspecte legate de amplasament

Terenul destinat lotizării se află într-o zonă slab mobilată cu imobile care au fost realizate până în 1990: tabăra școlară și câteva case de vacanță, dar și construcții realizate după 1990 pe teren concesionat de la IAS-IMB, deservite de dotări edilitare minime.

Aspectul general al zonei este pitoresc, dar este lipsit în totalitate de dotări edilitare: apă, canalizare, drum de acces, spații plantate etc.

Semnificativ este faptul că zona devine tot mai atractivă din punct de vedere economic și turistic, datorită amplasării și condițiilor climatice deosebite pe care le oferă.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- în nord: Drum de acces
- la sud: Teren neamenajat
- la vest: Drum perimetral de acces
- la est: Lacul Blasova

3.2. Regimul juridic al terenului

Amplasamentul studiat în vederea concesionării terenurilor pentru locuințe se află în teritoriul administrativ al comunei Frecatei, județul Braila, extravilan și are o suprafață de 15,077 ha dispuse în 5 zone clar delimitate.

Folosința actuală a terenului este aceea de curți construite și teren agricol neproductiv, adiacent lacului Blasova.

3.3. Analiza fondului construit, aspectul arhitectural

Construcțiile existente din zonă au regim de înălțime P. P1 - toate au cam același aliniament, fiind orientate spre lac și un caracter neunitar în ceea ce privește plastica arhitecturală.

Căminle învecinate amplasamentului studiat, fac parte în mare măsură din fondul construit în perioada 1980-1996, fără valoare arhitecturală și istorică deosebită.

Majoritatea căminilor învecinate au destinația de case de vacanță ale unor firme. În zonă a funcționat până în 1990 o tabăra școlară.

3.4. Analiza geotehnică a terenului

Amplasamentul se află în zona seismică de calcul "C", cu coeficient $K_s = 0,20$.

Perioada de colt $T_c = 1,5$ secunde. Aceste caracteristici încadrează terenul de fundare din amplasamentul studiat în grupa terenurilor de fundare ce necesită lucrări de îmbunătățire ale solului pt fundare.

Nivelul hidrostatic în zona este ridicat datorită vecinătății imediate a lacului și are un caracter fluctuant, iar pentru dimensionarea corectă a fundațiilor și pentru stabilirea presiunii admisibile sunt necesare studii geotehnice locale. Construcțiile ce pot fi realizate pe amplasament au de regulă, clasa de importanță III (normală) categoria "D" pentru construcții de locuințe se recomandă structura pe cadre din b.a sau zidării portante conform normativului P.100/92.

3.5. Echiparea edilitară

Zona amenajată va fi deservită de rețelele de utilități existente care au în general capacități limitate de preluare a consumurilor existente și propuse.

Instalațiile aferente existente, bransamentele la rețele, dimensionarea consumurilor și a rețelelor vor face obiectul unor documentații tehnice de specialitate și al unui proiect de inginerie tehnologică pentru echipamente și automatizări.

Alimentare cu apă

În zona nu există rețea de alimentare cu apă potabilă. În incinta fostei tabere școlare există un put forat dar apa nu este potabilă.

Canalizare

În zona nu există rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul studiat, situat în zona de vest a lacului Blasova, este alimentat de linii electrice gestionate de A.I. S.E. Braila din care sunt alimentati consumatorii. Necesarul de energie electrică este $P_i = 15 \text{ kw} \cdot \text{locuinta}$.

Telecomunicații

În zona amplasamentului există o rețea telefonică racordată la sistemul rațional de telecomunicații.

4. REGLEMENTARI

4.1, Descrierea solutiei

La elaborarea solutiei pentru lotizarea terenurilor destinate concesionarii pentru construirea caselor de vacanta s-a luat cont de functiunea preponderenta a zonei locuire, de cererea beneficiarului privind dimensionarea loturilor, de forma terenului vocnatai, insonre vanturi dominante cat si de criterii generale specifice amenajarilor urbanistice rezidentiale. Amenajarea terenurilor prevede realizarea a cinci zone functionale corespunzator situarii acestora fata de fac.

Zona "G" rezervata amplasarii unui motel cu regim de inaltime P+1E si suprafata construita de 1000,00 mp. capacitate 60 persoane, precum si cazare separata in 9 casute capacitate 20 persoane si in 8 corturi (camping), capacitate 20 persoane. Total capacitate in motel, casute si corturi (camping) - 100 persoane.

Zona "F" rezervata activitatilor de servicii publice (distribuirea energiei electrice, iluminatul public, salubritate, alarea drumurilor, spatii verzi - parcuri, span de joaca, parcuri, precum si comerat alimentat si nealimentat). Zona este organizata pe trei loturi de cate 1200 mp fiecare, cu regim de inaltime P+1, P-2E, si respectiv 3 terenuri de sport care includ spatiu verde si locuri de joaca, cu suprafata totala de 1600 mp. In aceasta zona F, exista si functioneaza un restaurant cu terasa, care dispune de spatiu de parcare si o anexa proprie in suprafata totala de 3860,00 mp.

Zona "A", "B", "C", rezervata activitatilor de locuire organizata in loturi insiruite de 250,00 mp.

Lotizarea propusa de prezenta documentatie prevede realizarea unui numar de 104 loturi cu suprafata de 250,00 mp pentru realizarea de locuinte de vacanta, cu regim de inaltime parter, la care intervin cateva accente de P+1E, cu o suprafata totala in terenului lotizat de 29600,00 mp.

Constructiile vor putea ocupa terenul in limita prevederilor RLU aprobat, dar se recomanda realizarea de constructii retrase cu cca 5 00-5 50 m de la limita spre strada a lotului.

4.2. Principii de compozitie, interventie la constructiile existente, regim de inaltime, regim de aliniere.

Loturile sunt dispuse pe directia N-S si sunt deservite de o retea de drumuri cu acces de 10 m latime din care 6 m carosabil si doua trotuare de 2 m latime.

Pentru noua amenajare rezidentiala se va pastra regimul de inaltime specific zonei, parter si parter etaj.

Indicii spatii volumetrici POT > CUT prevazuti de RLU pentru zona studiata sunt POT= 35 % si CUT = 0,7

4.3. Capacitatea, suprafata construita, desfasurata (existent si propus):

Suprafata zona studiata , din care	150.770 mp
• Suprafata zonei rezidentiale	26 000 mp
• Suprafata zonei de servicii si comert,	
terenuri sport si dotari edilitare	6 700 mp
• Motel, casute , camping (corturi)	3.450 mp
• Tabara scolara existenta	42 400 mp
• Societati comerciale existente	23 100 mp
• Restaurant existent si anexa	3 860 m
• Suprafata drumuri, spatii parcare	23.990 mp
• Canale existente	10 800 mp
• Spatii verzi, zone de protectie	10.475 mp

Structura lotizarii :

Loturi 250 mp - 104 locuinte

Loturi 1200 mp - 3 dotari, servicii publice si comert (alimentar si nealimentar)

Capacitate medie echivalenta 104 familii/300 persoane .

Capacitate motel casute si camping 100 persoane.

Total numar locuitori = 400 persoane

Spatiile de acces public, caile de circulatie, accesele si parcajele vor fi dimensionate conform normelor si reglementarilor in vigoare in domeniul urbanismului

Zonale de protectie, spatiile de agrement si odihna sunt prevazute a fi realizate pe terenurile din imediata vecinatate .

4.4. Organizarea circulației

Accesul locuitorilor se va face din Braila cu bacul, apoi pe DJ, 212 până în stațiune și apoi pe drumul existent sau din calea de acces ce bordează perimetrul lacului pe latura de est a amplasamentului.

Circulația vehiculelor personale și tehnice se va organiza în concordanță cu exigențele administrației și va face obiectul unui proiect tehnic elaborat de un colectiv atestat. CG va fi vizat de proiectantul general și administratorii locali de rețele edilitare.

4.5. Sistemare verticală, spații verzi

Terenul relativ plat fără denivelări importante și fără arbori și arbuști plantați are destinația de teren agricol nereproductiv. Panta naturală a terenului este orientată spre latura de est și sud a amplasamentului.

Propunerile prezentei documentații prevăd realizarea de plantații de arbori și arbuști perimetrul parcelei și loturilor minim 40 mp spații plantate: 10 și 5 copaci/lot, iar sistemarea terenului va face posibilă colectarea parțială sau totală a apelor pluviale și utilizarea acestora la irigația zonelor verzi.

4.6. Coeficienții de ocupare și utilizare ale terenului

Criteriile de eficiență economică normală, cererea beneficiarului și utilizarea rațională a terenului, respectarea suprafețelor utile pentru spațiile proiectate precum și specificul zonei sunt unele din argumentele care pot justifica depășirea coeficienților recomandați prin documentațiile de urbanism elaborate până în prezent (PUG Așezare de vacanță Blasova), documentație nefinalizată și neaprobată. Ținând cont că funcția dominantă a zonei, unde este poziționat amplasamentul studiat, putem spune că amenajarea propusă este un câștig din punct de vedere urbanistic și va favoriza crearea unui cadru turistic modern într-o zonă ce este din ce în ce mai căutată și apreciată de turiști și investitori.

4.7. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa a zonei studiate se vor executa trei foraje de exploatare la 120 m adancime. Acestea se vor executa in sistem hidrolic cu circulatie inversa, definitivarea lor facandu-se cu coloana PVC in functie de litologia interceptata, coroborat cu rezultatele investigatiei geofizice a gaurilor forate. Dupa terminarea forajelor in jurul acestora se vor institui perimetre de protectie sanitara cu regim sever, sub forma unui patrat cu latura de 5 m. In zona de nord a amplasamentului in zona B, a fost rezervat un lot de 1.500 mp pentru realizarea centrului de distributie utilitati, statie de pompare, reglare, contorizare, cu suprafata construita de 750 mp.

Deservirea cu apa (menajera in situatia in care calitatea apei nu corespunde normelor nationale - STAS 1342/1991) a zonei se va realiza prin retele amplasate in zona trotuarului, executate in canale de protectie de la care se va bransa fiecare locuinta.

In situatia in care deservirea locuitorilor nu se face cu apa potabila c ocar menajera, se va consuma apa plata sau minerala imbuteliata.

Canalizarea

Conditiiile de bransare ale ansamblului rezidential la reseaua de utilitati apa/canal din zona vor face obiectul unor documentatii de specialitate elaborate, avizate de furnizorul de utilitati si administratorul zonei.

Deoarece in prima etapa de lotizare s-a estimat ca numarul total al locuitorilor va fi de 400 persoane, pentru aceasta etapa, indepartarea apelor uzate menajere se va face in conformitate cu prevederile avizului de gospodarie a apelor, obtinut pe baza unui studiu de specialitate.

In masura in care Asezarea de vacanta se va dezvolta conform documentatiilor de urbanism viitoare, si se va apropia de cifra de 15 000 de locuitori (asa cum prevad normele actuale), se va realiza instalatia de epurare a apelor uzate, respectiv sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila din fluviul Dunarea.

Rețelele de canalizare, se vor executa in subteran, sub adancimea de inghet, cu panta in scurgere catre reseaua colectoara.

Apele meteorice sunt colectate si dirijate catre canalul deschis existent.

Pentru sistemul de canalizare este necesara realizarea unei documentatii tehnice de catre un proiectant de specialitate.

Alimentarea cu energie electrica

Rețelele urbane de distribuție a energiei electrice nu au suficientă capacitate de alimentare în zona fiind subdimensionate fapt pentru care va fi necesară echiparea cu un post de transformare propriu, ce va deservei amenajarea rezidențială în condiții de siguranță la capacitate normală. Instalatiile electrice (iluminat și prize) vor fi dimensionate în funcție de destinațiile și capacitatea construcțiilor.

Alimentarea cu energie electrică se va face în funcție de puterea instalată solicitată, soluție ce va fi stabilită de S.C. ELECTRICA S.A. Braila. Incalzirea se va face cu centrale termice proprii, acționate electric, instalatii solare cu care constructiile vor fi dotate

5. MONITORIZAREA FACTORILOR DE MEDIU

Din punct de vedere al funcțiilor și al activităților ce se desfășoară în cadrul obiectivului, nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu.

Deseurile menajere din cadrul locuințelor și spațiilor de prestări servicii-comerciale, vor fi colectate în pușcile individuale, după care vor fi depozitate pe platforma special amenajată din zona B - în vecinătatea obiectivului de Servicii publice apă și canal, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.

Pentru prepararea hranei și asigurarea apei calde menajere se vor utiliza resurse electrice, aragaze, boiler, alimentate cu energie electrică sau cu gaze naturale (butelii sau stații GPL)

Vătoarea administrație a zonei va elabora Regulamentul de Salubritate pentru asigurarea igienei publice în Așezarea de vacanță, precum și Regulile elementare de igienă în interiorul locuințelor proprii, astfel încât să nu creeze disconfort vecinilor și să nu constituie pericol pentru sănătatea publică a viitoare comunități

Beneficiarul are obligația să informeze reprezentanții APM despre orice modificare a factorilor de mediu constatată în zonă și periodic starea de normalitate a acestora.

NORME P.S.I. SI N.T.S.M.

Gradul de rezistență la foc al construcțiilor va fi "I" cf. P.113/83 iar categoria de pericol de incendiu este C.

La elaborarea prezentei documentații precum și a documentațiilor ulterioare se va avea în vedere respectarea următoarelor normative:

- "Norme tehnice de proiectare și realizare a construcțiilor privind protecția la acțiunea focului", indicativ P.118/1983

- "Norme generale de protecție împotriva incendiilor la proiectarea și realizarea construcțiilor și instalațiilor", aprobat cu Ordin M.I. nr.775/09.10.1990.

- "Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora" indicativ C300-94, aprobat MLPAT nr. 20/N/11.07.1994.

- "Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții", aprobat de MLPAT cu nr.9/N/15.03.1997.