



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

TEREN INTRAVILAN MOVILA MIREsii TARLA 29 P. 283

**INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI
BALNEAR A LACULUI SARAT MOVILA MIREsii**

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

PROIECT: **P.U.D. INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT –MOVILA MIREsii**

INITIATOR: **CONSILIUL LOCAL MOVILA MIREsii**

ELABORATOR: **B.I.A. MIHAELA PASCU 784 T.N.A
MARIAN PASCU 777 T.N.A**

AMPLASAMENT: **COMUNA MOVILA MIREsii, JUDET BRAILA, T 29 /P 283**

DATA ELABORARII: **IUNIE 2010**

1.2 OBIECTUL LUCRARII:

Beneficiarul a solicitat elaborarea unei documentații în fază Plan Urbanistic de Detaliu pentru realizarea în intravilanul localității Movila Miresii a unei investii destinate activitatilor de agrement si turism - pe un teren situat adiacent DN 22. identificat cadastral : T29 / P 283.

Pentru acelasi amplasament, au mai fost elaborate anterior studii pentru revitalizarea urbanistica a acestui nucleu turistic si de agrement, amenajat initial in 1980-1982 si care a functionat pana in 1990.

Analizand potentialul cultural si natural al judetului Braila, Strategia de dezvoltare a judetului pe termen mediu identifica revigorarea turismului ca promotor al dezvoltarii economice si sociale durabile a Regiunii Sud-Est.

In acest context, proiectul propus vizeaza ca obiectiv general generarea unui pol de dezvoltare a turismului de agrement in judetul Braila prin valorificarea potentialului natural al lacului sarat Movila Miresii fapt pentru care a fost elaborata prezenta documentatie.

Pentru propunerile prezentate prin P.U.D. se studiaza:

- Amplasarea obiectivului, echiparea tehnico-edilitară corespunzătoare și accesibilitatea.

- Stabilirea unor conditii de interventii pe amplasamentul studiat, constind in elemente urbanistice, functionale si spatio-volumetrice in scopul integrarii, armonizarii si imbunatatirii imaginii urbanistice existente, prin noi investitii.

- Stabilirea relatiei cu terenurile apartinand Domeniului Public, necesara executiei lucrarilor de retele ediclitare, in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire, in baza avizelor solicitate.

In cadrul obiectivului se vor desfășura activități specifice amenajarilor turistice, agrement, sportive si cultural educative.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

- **SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII**
CARACTERISTICILE ZONEI, SUBZONEI DE AMPLASARE.

Terenul pe care urmează a fi amplasată construcția, cu o suprafață totală de 25215.00 mp este situat în intravilanul localității Movila Miresii în zona sudică a lacului, adiacent DN 22 și nu este restricționat de regulamentul local de urbanism.

Construcțiile propuse se află la limita zonei de restricție a lacului.

Zona adiacentă de interferență, studiată prin PUD are o suprafață de cca 10,5 ha., zonă în care efectele implantării sunt analizate din punct de vedere spațio-volumetric și funcțional.

Dimensiunile și orientarea terenului se regăsesc în planurile cadastrale și în documentele ce atestă dreptul de utilizare a terenului anexate în copie.

Terenul de amplasament ocupă o suprafață plană și este situat din punct de vedere administrativ/urbanistic în teritoriul administrativ al localității. Din punct de vedere urbanistic zona este caracterizată în general de următoarele aspecte:

- Lipsa unor reglementări urbanistice zonale, subzonale, și punctuale pentru amplasarea și dimensionare spațial volumetrică a obiectivelor de investiții.

- Lipsa unor reglementări urbanistice pentru zonificarea funcțională a teritoriului situat în vecinătatea DN22 Braila Ramnicu Sarat.

Probleme legate de dezvoltarea urbanistică determină în prezent implicarea autorităților locale în promovarea demersurilor și etapelor de reglementare urbanistică, de facilitare a modalității de autorizare și realizare a construcțiilor pentru zonele de polarizare și extindere urbană, ca aceea în care se află situat amplasamentul.

Prezenta documentație, după aprobare, va constitui suportul legal și tehnic ce va sta la baza emiterii actelor de utilitate publică de serviciile de specialitate ale primăriei .

- **CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.**

În Planul Urbanistic General al Comunei Movila Miresii aprobat prin HCL nr .44/26.01.2000 au fost prevăzute direcții și strategii specifice pentru dezvoltarea urbanistică a zonei care urmează să fie reglementate printr-o documentație de urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu pentru un amplasament situat într-un trup izolat I alimit estică a localității destinat amplasării unor investiții de interes public.

Importanța zonei evidente, iar investiția propusă este în măsură să impună nivelul unor exigențe urbanistice de prim rang pentru toate intervențiile ulterioare în domeniul echipării și dezvoltării durabile a acestei zone polarizatoare.

Zona este deosebit de importantă, având în vedere situarea pe una din arterele importante de acces ale localității, pe relația Rm Sarat – Braila.

Reglementarea regimului de intervenție în ce privește autorizarea construcțiilor se va realiza prin reglementările aferente, PUD pentru fiecare obiectiv în parte, în baza DTAC ca instrumente de reglementare prevăzute de legislația specifică în vigoare în domeniul urbanismului.

Aceste măsuri vor permite amplasarea judicioasă a construcțiilor, utilizarea și valorificarea superioară a terenurilor ce au fost utilizate cândva și acum figurează în PUG ca terenuri degradate, neamenajate, făcând parte din categoria terenurilor destinate construirii de obiective de interes public, reprezentative pentru activități economice și servicii fără risc de poluare, realizate cu utilizarea unor tehnologii avansate.

- PRESCRIPTII SI RECOMANDARI DIN DOCUMENTATII ELABORATE APROBATE ANTERIOR.

Documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului elaborate anterior au un caracter director si de generalitate menit sa constituie cadrul general de elaborare al viitoarelor documentatii de urbanism si vizeaza in principal crearea unui suport de interventie pentru transformarea si remodelarea unei zone destructurate functional dar cu potential deosebit.

- CONDITIONARI IMPUSE DE STUDII SI DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Concomitent cu PUD. se afla in curs de actualizare PUG pentru toata localitatea, fapt ce necesita consultari pe parcursul elaborarii documentatiei cu serviciile de specialitate in vederea identificarii disfunctionalitatilor .

Conditionarile privesc in general:

- zonificarea functionala a amenajarii propuse,
- amplasarea, aliniamentul constructiilor, regimul de inaltime,
- creare zonei de protectie, dezvoltare, reabilitare, a cailor rutiere
- amenajarea acceselor si a intersectiei cu DN22
- amenajarea si extinderea retelelor edilitare

Zona studiata face parte din Aria de Protectie Speciala Avifaunistica **lanca - Plopu – Sărat**. Arii de Protectie Speciala Avifaunistice (in limba engleza, Special Protection Areas - SPA) sunt arii care fac parte din reseaua Natura 2000, desemnate conform Directivei Pasari.

SPA -ROSPA0048 lanca - Plopu – Sărat Județul Brăila: lanca (5%), Movila Miresii (13%), Traian (<1%), face parte din cele șapte arii de protecție specială avifaunistică din județul Brăila, instituite conform Hotărârii Guvernului nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000.

Suprafata totala a sitului este 2162,3ha, iar speciile de păsări de interes comunitar sunt in numar de 19. Situl este important in perioada de migratie pentru speciile: *branta ruficollis, plegadis falcinellus, egretta alba, platalea leucorodia, phalacrocorax pygmaeus.*

Obiectivul principal îl constituie garantarea conservării și utilizării durabile a patrimoniului natural prin: menținerea sau restabilirea într-o stare de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor din flora și fauna sălbatică; deasemenea asigurarea măsurilor speciale de ocrotire și conservare în situ a bunurilor de patrimoniu natural.

3. SITUATIA EXISTENTA

- ACCESIBILITATE LA CAI DE COMUNICATIE

Terenurile ce se afla in zona studiata au in general accese la retelele de circulatie DN22 dar este necesara organizarea si relationarea acestora cu traficul de tranzit destul de intens si important pentru evolutia si functionarea obiectivelor, amenajarea acceselor si a intersectiei cu DN22 fiind una din prioritati.

- SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE, VECINATATI

Terenul pe care urmează a fi amplasată construcția, facand parte din domeniul privat al CL Movila Miresii, având o suprafață totală $S = 25.215,00$ mp este situat in intravilanul localitatii Movila Miresii intr-un trup izolat adiacent DN22. Zona adiacenta de interferenta, studiata prin PUD este reprezentata de terenuri agricole.

Dimensiunile și orientarea terenului se regăsesc în planul de situație ce concordă cu schita anexă din documentatia topografica a beneficiarului și are urmatoarele vecinătăți:

- la N – Lacul sarat “lazu”;
- la E – Teren agricol proprietate privata
- la S – DN 22 Braila Rm. Sarat
- la V – Teren agricol proprietate privata

- **TERENURI LIBERE SI CONSTRUITE**

Terenul destinat realizarii obiectivului este liber de constructii cu exceptia fundatiilor existente ale fostelor amenajari: 9 fundatii casute 3mx 4m, o fundatie restaurant administratie 16m x16m drum de acces in incinta betonat 4m latime

Conform PUG amplasamentul este incadrat in categoria terenurilor construibile pentru obiective de interes public cu restrictii fata de zona de protectie severa a lacului.

La est si vest, parcela vecina si urmatoarele sunt ocupate de terenuri agricole pana la limita comunei.

In general toate terenurile din vecinatate au folosinta de teren agricol cu exceptia celor pe care s-au ridicat déjà constructii in conditii de amplasare pentru intravilan, autorizate de structurile de specialitate.

- **ASPECTUL ARHITECTURAL SI URBANISTIC / CARACTERUL ZONEI**
- **DESTINATIA CLADIRILOR**

Tema de proiectare convenită prevede ca pe terenul sus amintit sa se amenajeze un complex turistic cuprinzand camping de trei stele cu spatii de campare, cu grupuri sanitare si dusuri, terenuri de tenis, teren de volei pe plaja, un strand, un corp administrative, un foisor pentru luat masa, spatii de parcare, spatii verzi, un teatru in aer liber, spatii verzi.

Constructiile si amenajarile propuse sunt tartate pe larg in studiul de fezabilitate elaborate de Consiliul Judetean Braila –Directia Strategii, Integrare Europeana, Relatii Internationale.

- **TIPURI DE PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR, PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE**

Constructia este amplasata pe un teren cu suprafata totala de 25 215.00 mp acesta fiind domeniul privat al CL Movila Miresii.

In general toate parcelele din zona sunt proprietati private si au circulat juridic intre proprietari prin mostenire de familie sau vanzare.

Terenul are regim de reglementare conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.nr.44/26.01.2000, pana la aprobarea PUD.

- **CONCLUZIILE STUDIILOR GEOTEHNICE PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE**

Lacul Movila miresii, situat in Baraganul de Nord (Campia Brailei), este unul din lacurile tipice de crov si cu gradul de mineralizare cel mai mare din tara, realizat in conditiile climatice ale teritoriului respectiv. Acumularea sarurilor s-a facut treptat ca urmare a evaporarii apei ajunsa in lac prin scurgerea superficiala si subterana prin izvoare.

Lacul nu are nici un affluent, incat scurgerea superficiala se produce in timpul ploilor torentiale pe versantii depresiunii putin inclinati si redusi ca suprafata.

Pe cale subterana, apa ajunge in lac din orizontul treatic, situate la marginea lacului unde s-au format si mici faleze (1-3m) si chiar din cel subteran de adancime care are caracter artesian in regiune. Se presupune ca lacul a avut un astfel de izvor si a fost inundate cu cca. 100 de ani in urma cu lana si maracini pentru ca se produceau inundatii in

Pe cale subterana, apa ajunge in lac din orizontul treatic, situate la marginea lacului unde s-au format si mici faleze (1-3m) si chiar din cel subteran de adancime care are caracter artesian in regiune. Se presupune ca lacul a avut un astfel de izvor si a fost inundate cu cca. 100 de ani in urma cu lana si maracini pentru ca se produceau inundatii in jur. In prezent s-a facut foraj la marginea lacului si prin teava forajului apa din subteran ajunge la suprafata, fiind o dovada de necontestat a caracterului artezian a acesteia.

Lacul Movila miresii mai este numit laz, sau Lacul Sarat. Daca denumirea de Sarat se potriveste cu caracteristicile hidroclimatice actuale, cea de laz presupune ca "odata" acest lac prin apele subterane abundente a fost intr-adevar un iaz cu apa dulce si cu mult peste.

Din analizele chimice efectuate pe o perioada de cca. 50 de ani se constata o variatie mare a gradului de mineralizare, in functie de volumul de apa din lac, dar in acelasi timp stabilitatea tipului hidrochimic (clorosodic). In anul 1960, an in care lacul s-a restrans foarte mult din cauza evaporatiei, mineralizarea a fost de 300g/l, iar in 1973, an de manifeste din plin a excesului de umiditate (prima parte a anului), mineralizarea a ajuns la 38g/l. In acel an adancimea maxima a lacului este de peste 2m, iar depresiunea lacustra este bine umpluta cu apa.

O analiza chimica efectuata de P.Petrescu in 1993, indica la acea vreme 137,9g/l cea mai mare mineralizare a lacurilor naturale din Romania. Evident ca aceste conditii de salinitate au dus la formarea namolului cu particularitati terapeutice care se gaseste pe fundul lacului, dar care este folosit pe o scara redusa si rudimentara. Pe malul lacului nu se gaseste nici o instalatie sau amenajare corespunzatoare unei balnetii in aer liber, chiar la nivelul comunei Movila Miresii.

Pana in anul 1987 asupra Lacului Sarat Movila Miresii au fost facute cercetari cu caracter expeditional rezumandu-se la luarea unor probe de laborator pentru analiza apei sau pentru determinarea unor proprietati. Lacul s-a format prin tasarea depozitelor loessoide pleistogen superioare si halocene. Din studiul efectuat in anul 1987 reiese ca nivelul apei a scazut din martie pana in noiembrie cu 30 cm datorita regimului secetos. Conturul lacului si implicit a oglinzii de apa a avut o rata de regresie spre sud -0,33m/an conform datelor de la biologul N. Roman. Versantii de natura loessoida au inaltimi de 3m si sunt protejati in unele sectoare de palcuri de stuf.

Caracteristicile de zăcământ al apei și nămolului din lac (dovedite prin analize chimice repetate) în privința concentrațiilor mari de cloruri și sulfuri recomandă locul pentru tratamentul următoarelor profiluri terapeutice: profilul locomotor (boli reumatismale degenerative inflamatorii, post-traumatice etc.); profil neurologic (afecțiuni ale sistemului nervos periferic cum ar fi sciatica, nevrite, pareze); profil dermatologic, ginecologic, oftalmologic, aparatul respirator, aparatul endocrin; boli profesionale.

Sedimentele cuprind o gama larga de elemente si substante CH₄, CO₂, O₂, N₂, SiO₂, Al₂O₃, Fe, Mg, Ca, K, Na, P, S, quart, feldspat, calcite, clorit, siderite, pirita. In cantitati mari in depozitele pelogene intalnim CO₂ 7%, N₂ 3%, SiO₂ 39%, Al₂O₃ 6%, Ca 4%, quart 21%, calcite 4%. **CHARACTERIZAREA CHIMICA A NAMOLULUI:** apa 55% ; subst. Volatile 6,3%; minerale 38,5%. Malurile provenite din abraziuni se transforma in maluri nepelogene iar la randul lor se transforma in namoluri pelogene. Namolurile contin substante organice din care acizi humici, substante proteice, celuloza, carbon si azot in mare parte.

- ACCIDENTE DE TEREN, ADÂNCIMEA PANZEI FREATICE, FLUCTUAȚII

Amplasamentul se înscrie în zona climatică B din punct de vedere al acțiunii zăpezii și în zona climatică B din punct de vedere acțiunii vântului.

Adâncimea maximă de îngheț pe amplasament este de 0,90m conform STAS 6054/1977.

Hidrologia zonei este caracterizată de prezența apei subterane la adâncime de cca 4±2m față de terenul natural, cantonată în stratele de candelă, cele două orizonturi fiind în legătură hidrolică directă. Hidrografic râul cel mai apropiat care curge prin zonă este râul Buzau la o distanță de cca 12 km.

Nu există indicii și nu au fost constatate accidente de teren, surpari sau pericole similare cu ocazia studiilor de specialitate.

- PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Conform normativului seismic pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor civile și industriale P100/1992 terenul prospectat se încadrează în zona seismică B cu următoarele valori : $T_c=1,5$ și $K_s=0,25$.

- ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT, REGIM DE ÎNĂLȚIME, STARE, STRUCTURI.

Fondul construit în zona cea mai apropiată 1,2km localitatea Movila Miresii, este de data recentă și este constituit în general din construcții de locuințe cu regim de înălțime parter sau parter și etaj având în general destinații de construcții pentru locuire, servicii sau producție, în general fără riscuri majore de poluare. Există de asemenea și construcții cu arhitectura amorfă în discordanță cu specificul zonei, de tip industriale aflate în stare avansată de degradare ce ar trebui reabilitate.

- ECHIPARE EXISTENTĂ

Pe amplasamentul pentru extindere nu există rețele tehnico-edilitare aeriene sau subteran care să deservească investițiile nou aparute prin simple bransamente, fiind necesare lucrări tehnice conexe conform reglementărilor și recomandărilor din avizele de specialitate. Pe latura drumului DN2B adiacentă terenului se află un coridor tehnic pe care se află rețele de utilități (electrice, apă, telefonie) dar care au un regim juridic special. De asemenea în zona funcționează un sistem de iluminat stradal.

Circulația principală este asigurată de DN 22, printr-un drum de acces existent, drum din care se asigură accesul la toate loturile din zonă iar circulația secundară în zonă se desfășoară pe drumuri de tip comunal, pietruite sau asfaltate.

4. REGLEMENTARI

- OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema program vizând realizarea obiectivului prevede realizarea unui proiect tip din categoria amenajărilor turistice și agrement.

Situat pe teritoriul comunei cu același nume din județul Braila, Lacul sărat Movila Miresii, deși a fost mai puțin promovat decât Lacu Sărat din apropierea municipiului Braila, acesta reprezintă o oază de sănătate și liniște

Amenajarea lacului în scop turistic a mai constituit tema unui proiect încă din anul 1997, însă lucrările au fost începute și nefinalizate. Considerăm însă că ideea ar trebui reluată și pusă în practică, cel puțin din următoarele motive: caracteristicile de zăcământ al apei și

nămolului din lac (dovedite prin analize chimice repetate) în privința concentrațiilor mari de cloruri și sulfuri și care le recomandă pentru tratamentul următoarelor profiluri terapeutice: profilul locomotor (boli reumatismale degenerative inflamatorii, post-traumatice etc.); profil neurologic (afecțiuni ale sistemului nervos periferic cum ar fi sciatica, nevrite, pareze); profil dermatologic, ginecologic, oftalmologic, aparatul respirator, aparatul endocrin; boli profesionale, avantaje locale obținute în urma amenajării lacului: crearea de noi locuri de muncă, dezvoltarea localității, crearea unui nou loc de recreere și tratament pentru locuitorii județului Brăila, protejarea mediului care deja este afectat prin faptul că, pe o latură a lacului, se depozitează gunoaie, avantaje naționale: un popas turistic, dar și un loc de tratament pentru persoanele aflate în tranzit pe Drumul Național Brăila-Râmnicu Sărat; beneficiile terapeutice deosebite ale apei sărate și nămolului care depășesc în concentrații pe cele ale Lacului Sărat Brăila sau ale lacului Techirghiol.

Componenta balneara a stațiunii se adresează direct domeniului sanatații, însă zona lacului oferă posibilități mult mai largi de agrement atât pentru turiștii de week end cât și pentru petrecerea vacanțelor.

Diferitele moduri de recreere ar putea stimula și atrage diferiți agenți economici care prestează activități în domeniul turistic: comerț, transport, telecomunicații. Investițiile realizate prin acest proiect ar avea ca efect dezvoltarea activității turistice din județul Brăila și din Regiunea de Sud-Est, făcând ca interesul turiștilor români să crească pentru această zonă.

Proiectul își propune o valorificare superioară a potențialului turistic și de agrement reprezentat de apa sărată a lacului.

- **FUNCTIONALITATEA AMPLASAREA SI CONFORMAREA CLADIRILOR**

Amplasarea construcției propuse ține cont de reglementările urbanistice cu caracter general dar și de specificul urban de perspectivă al zonei precum și de reglementările privind relațiile de acces și vecinătate cu DN 2B și racordarea la rețele edilitare.

Se respectă regimul de aliniere și înălțime al zonei precum și zonele de protecție și restricție impuse de rețelele de utilități.

Aliniamentul construcțiilor vecine este de minim 7 de la bordura trotuarului, aliniamentul general fiind la 10 m din axul drumului. Regimul de înălțime **recomandat** este Parter – Parter și etaj regimul de înălțime **propus** este Parter și etaj parțial. Din punct de vedere al expresivității arhitecturale obiectivul poate deveni un reper pentru dezvoltarea urbană a zonei.

Soluția plastică și funcțională se bazează pe necesitățile funcționale și estetice ale programelor abordate și respectă condiționările impuse de sistemul constructiv și de destinația clădirii, prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții și a Regulamentului de aplicare a acesteia, precum și normativul N P118-1999 privind Normele de protecție la incendii.

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU AMPLASAREA SI REALIZAREA CONSTRUCTIILOR NOI - DISTANTE FATA DE CONSTRUCTII EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE UTILAJE SPECIALE DE INTERVENTIE / POMPIERI, SALUBRITATE, INTRETINERE RELETE EDILITARE

Accesul publicului si personalului se face prin intrarea spre DN 22 atat pentru public cat si pentru autovehicule, in vecinatate fiind amplasat un parcaj pentru 15 - 20 locuri de parcare.

Constructia monobloc are limitele de amplasare prezentate in planul de situatie anexat si nu contravine reglementarilor urbanistice sau de cod civil.

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII, ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Constructiile in zona se vor realiza conform restrictiilor impuse prin avize, numai cu utilizarea de tehnologii avansate :

Corp administrativ

Structura de rezistență a Corpului administrativ este de tip "dual". Aceasta se compune din:

- cadre si grinzi de beton armat format din 6 travei transversale si 3 travei longitudinale.

- cadre si grinzi din beton armat sustin corpul de primire - receptie a carui inaltime este mai mare (3 travei cu 4 deschideri).

- zidul perimetral este sin BCA de 25 cm.

Cele doua corpuri sunt separate prin rost, fiecare structura lucrând independent. Fundațiile sunt din beton simplu și armat, grinzi de fundare continui sub ziduri. Corpul de administratie are o șarpantă de acoperiș din lemn, cu invelitoare din tigle metalice cu granule de roca bine ancorata de corpul cladirii pentru a rezista la actiunile din vant, zapada cutremure. Finisajele exterioare se vor executa conform normelor in vigoare, se vor alcatui din tencuieli superioare pe un termosistem din polistiren expandat.

Grup sanitar

Structura de rezistenta este alcatuita din pereții structurali din zidărie de BCA confinata cu sâmburi si centuri din beton armat, cu grosimi de 25 cm, avand doua travei transversale si doua longitudinale. Fundatiile sunt continui sub zidurile portante, din beton simplu la talpa fundatiei si beton armat in elevatii. Acoperisul este tip șarpantă de acoperiș din lemn, cu invelitoarea din tigle metalice cu granule de roca bine ancorata de corpul cladirii pentru a rezista la actiunile din vant, zapada, cutremure. Aceasta constructie nu va avea termosistem, nefiind necesara utilizarea acestuia datorita caraterului sezonier al campingului.

Amfiteatru

Datorita formei acestuia, structura de rezistenta este alcatuita din grinzi din beton armat circulare si diafragme radiale .Gradenele sunt realizate din beton armat, beton ce va ramane aparent. Zona de sezut a gradenelor este din material lemnos, prins de corpul gradenei cu ajutorul unor piese metalice. Scena este din beton simplu, rezemat pe un pat din agregat pe un pamant bine compactat. Peretele-panou este din beton armat, cu o fundatie continua; peretele acesta se va tencui.

Strandul

Cuprinde doua bazine unul de copii si unul de adulti, amandoua fiind executate din beton armat. Bazinul pentru adulti are o cuva din beton armat pe un radier din beton armat. Perimetral acesteia spatiile de vizitare , inclusiv camera pompelor au o structura din beton armat cu fundatii radier.

Foisor

Structura de rezistenta se compune din cadre si grinzi din metal ce sustin o invelitoare din panouri termoizolante . Fundatiile sunt blocuri din beton armat, izolate sub stalpi .

Cabina poarta

Structura de rezistenta este alcatuita din pereți structurali din zidărie de BCA confinată cu sâmburi si centuri din beton armat, cu grosimi de 25 cm, alcatuind doua corpuri delimitate prin rost. Sarpantă este din lemn, cu invelitoare din tigle metalice cu granule de roca , bine ancorata de corpul cladirii pentru a rezista la actiunile din vant, zapada, cutremure. Fundatiile sunt continui sub ziduri din beton simplu la talpa fundateiei si beton armat la nivelul elevatiilor.

Terenul are asigurată stabilitatea locală și generală.

- PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe amplasament nu exista constructii fondul construit este in curs de structurare dezvoltare, actuala etapa urbanistica putand fi caracterizata ca fiind specifica structurarii urbane de tip "zone de activitati de interes public, polarizatoare, in curs de structurare". In zona nu exista constructii nou realizate.

- MODALITATI DE REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Rezolvarea acceselor si circulatiei auto si pietonale se realizeaza cu acordul serviciilor de specialitate si sunt adaptate cerintelor locale de amplasare.

Este necesara de asemenea reconsiderarea accesului auto din carosabil, al marcajelor si semnalizarii, al parcajelor precum si al trotuarelor si acceselor pietonale, in special in zona amplasamentului prin reglementarile impuse de P.U.D. si prin schimbarea regimului juridic si tehnic al unor terenuri in zona .

- PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI CONSTRUIT SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA SPECIFICUL ZONEI

Funcțiunile cladirii produc doar apa uzata menajera. Apa potabilă utilizată în scopuri tehnologice și menajere este asigurată din rețeaua proprie de alimentare din zonă ce se afla in curs de realizare; apele uzate vor fi colectate în rețelele interioare cu sifoane de pardoseală, cu deversare in rețeaua proprie de evacuare a obiectivului dotata cu ministatie de epurare/neutralizare, separator de hidrocarburi/nisip si colectata in bazine betonate vidanjabile dimensionata pentru cca 150 persoane.

Platformele parcarilor auto vor fi amenajate cu pante pentru colectarea apelor pluviale cu dirijare către separatorul de hidrocarburi si nisip;

Apele pluviale vor fi colectate într-un rezervor si stocata pentru irigatii, amplasate la distanță de cladire, la limita proprietatii. Sistemul de colectare a apelor uzate va fi realizat in aceasta etapa in sistem individual conform normelor in vigoare urmand ca obiectivul sa fie racordat la rețelele urbane de colectare si distributie ce urmeaza sa fie realizate in zona .

Masuri pentru protejarea sanatatii publice. Clădirea are grupuri sanitare dotate si dimensionate corespunzător.

Materialele utilizate în realizarea construcției nu sunt poluante și nu afectează sănătatea populației;

Clădirea este dotată cu vestiare, grupuri sanitare și dușuri dimensionate și dotate conform normelor actuale;

Grupurile sanitare pentru personal vor fi separate de cele pentru public, iar cel pentru persoanele cu handicap va fi distinct. Alimentarea cu apa rece a grupurilor sanitare si a centralei termice se va face de la rețeaua proprie.

- CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Obiectivul si terenul aferent sau zona nu fac obiectul unui regim de protectie urbanistica dar se afla la limita de protectie severa a lacului sarata Movila Miresii.

- SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Funcțiunile adapostite nu presupun producerea de deșeuri în cantități mari sau toxice. Activitatea obiectivului nu reprezintă o sursă de radiații, emisiile de poluanți în aer se situează mult sub limitele admise și nu afectează calitatea solului și subsolului.

- PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Avand in vedere ritmul de dezvoltare urbana a zonei se impune cu necesitate realizarea sistemului de retele urbane capabil sa deserveasca investitiile in zona.

- REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Amplasamentul a fost si este lipsit de vegetatie, fapt ce impune realizarea de spatii verzi si plantatii de talie mica si medie.

Se va realiza o norma minima de un copac la 40 m.p. rezultand, cca 100 -150 arbori si vegetatie talie mica respectiv, 300 m.p. spatii verzi si gazon amenajate in vecinatate.

- LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul de amplasament a construcției nu prezintă declivități majore, astfel nu sunt necesare lucrari deosebite de amenajari exterioare și sistematizare verticala.

Pe amplasament se vor executa platforme dalate pentru parcaje și accese auto. Apele pluviale vor fi dirijate prin santuri si rigole in bazine si canale de retentie si vor fi utilizate la irigat spatiile verzi.

- REGIMUL DE CONSTRUIRE, ALINIAREA SI INALTIMEA CLADIRILOR, P.O.T. / C.U.T

Zona respectiva nu beneficiaza de dotari tehnico-edilitare. Interventiile ce se doresc a se propune in zona, vor tine cont de prezenta retelei de medie-tensiune, necesitind prezenta unor posturi de transformare. De asemenea se va prezerva dreptul de proprietate si posibilitatea de utilizare in viitor a amenajarilor existente.

Este prevazuta realizarea in viitor a unei retele de distributie pentru apa canalizare si gaze naturale in zona. In aceasta prima faza, preluarea apelor uzate va fi realizata cu fose betonate, cu obligativitatea utilizarii sisteme de neutralizare corespunzatoare; aceasta pana la realizarea sistemului de alimentare a localitatii cu retele de apa-canalizare. De asemenea, in zona este prevazuta extinderea si dimensionarea corespunzatoare a retelelor edilitare inclusiv realizarea retelelor telefonizare (pe stilpi de iluminat si mai tirziu cu fibra-optica).

Obiective	Suprafata construita (mp)	Suprafata desfasurata (mp)
Corp administrativ	444,55	444,55
Amfiteatru	374,50	374,50
Folsor	408,55	408,55
Cabină poartă+post trafo	18,25	18,25
Parc celule fotovoltaice	357,00	357,00
Grup Sanitar	93,00	93,00
Spatii campare	2.800,00	2.800,00
Loc de joaca copii	226,50	226,50
Teren de tenis	668,68	668,68
Teren de volei	365,32	365,32
Strand	433,55	433,55
Bazin pentru copii	16,00	16,00
Spații verzi	15.155,00	15.155,00
Zona circulatii	3.854,10	3.854,10
S teren totala	25.215,00	25.215,00

	Existent	Propus
Suprafata construita (mp)	0,00	1695,85
Suprafata desfasurata (mp)	0,00	1695,85
Suprafata terenului (mp)	25.215,00	25.215,00
POT (%)	0,00	6,72
C.U.T.	0,00	0,06

5. CONCLUZII

- CONSECINTE ALE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Structurarea ansamblului conform reglementarilor urbanistice cuprinse in Planul urbanistic de detaliu permite realizarea unei Sali de sport tip cu capacitate de 150 de locuri cu regim de inaltime, parter si amenajari exterioare avand drept consecinte in plan urbanistic:

- particularizarea unui spatiu amorf si neamenajat in prezent.
- sustinerea urbanistica a profilului stradal si modelarea acestuia pentru fluidizarea traficului in zona.

- MASURI IMPUSE IN CONTINUARE P.U.D.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua urmatoarele masuri :

- aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu de Consiliul Local al comunei Movila Miresii si intocmirea proiectul tehnic pentru obtinerea autorizatiei de construire;
- respectarea in faza de proiectare a conditiilor impuse prin avize si acorduri;

- MASURI IMPUSE IN CONTINUARE P.U.D.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua urmatoarele masuri :

- aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu de Consiliul Local al comunei Movila Miresii si intocmirea proiectului tehnic pentru obtinerea autorizatiei de construire;
- respectarea in faza de proiectare a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- respectarea in faza de construire a proiectului autorizat si consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor in vigoare;
- realizarea spatiilor verzi si refacerea plantatiilor necesare ansamblului;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese carosabile /pietonale, circulatii interioare si parcaje.

- CONCLUZII PRIVIND AMPLASAREA SI REALIZAREA OBIECTIVULUI

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investitiilor propuse prin Planului Urbanistic de Detaliu situate in Movila Miresii, destinate activitatilor de agrement si turism –pe un teren situat adiacent DN22 identificat cadastral: T29 /P 283, atat din punct de vedere functional cat si pentru corectarea si amplificarea imaginii urbane a zonei studiate.

In contextul economiei de piata si al liberei initiative, cererile de interventie pe suprafetele neamenajate, cu diverse functii, compatibile cu locuirea, sau diverse servicii si activitati, sint numeroase.

Documentatia P.U.D prezenta, ajuta ca rezultatul transformarilor survenite la nivelul fondului construit, sa fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare intocmirii documentatiei pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.



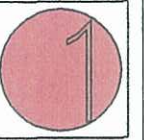
Verificat R.U.R.
arh Mihaela PASCU





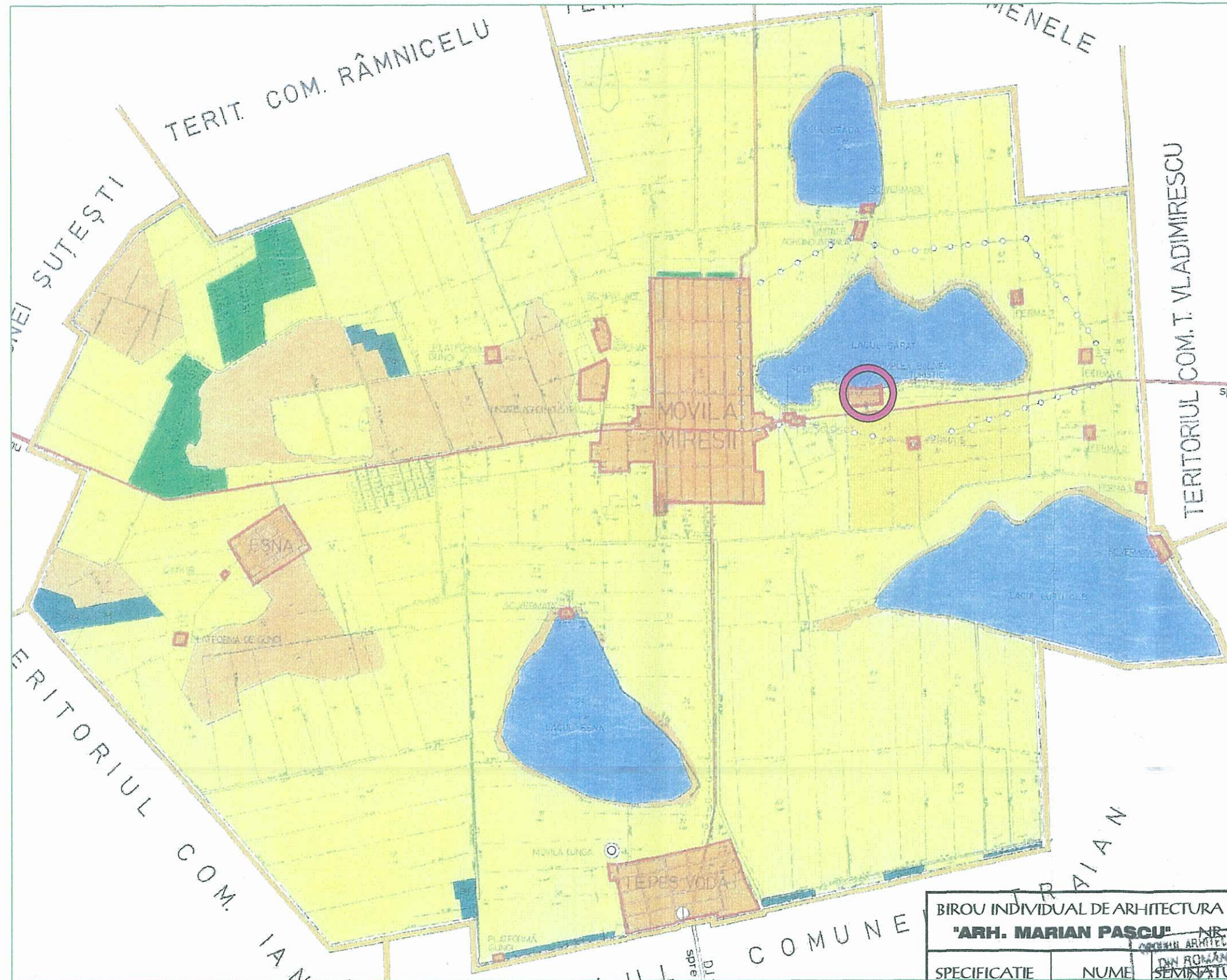
P U D

INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT-MOVILA MIREȘII



—ACTUALIZAT—

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
PUG- COM. MOVILA MIREȘII



 AMPLASAMENT

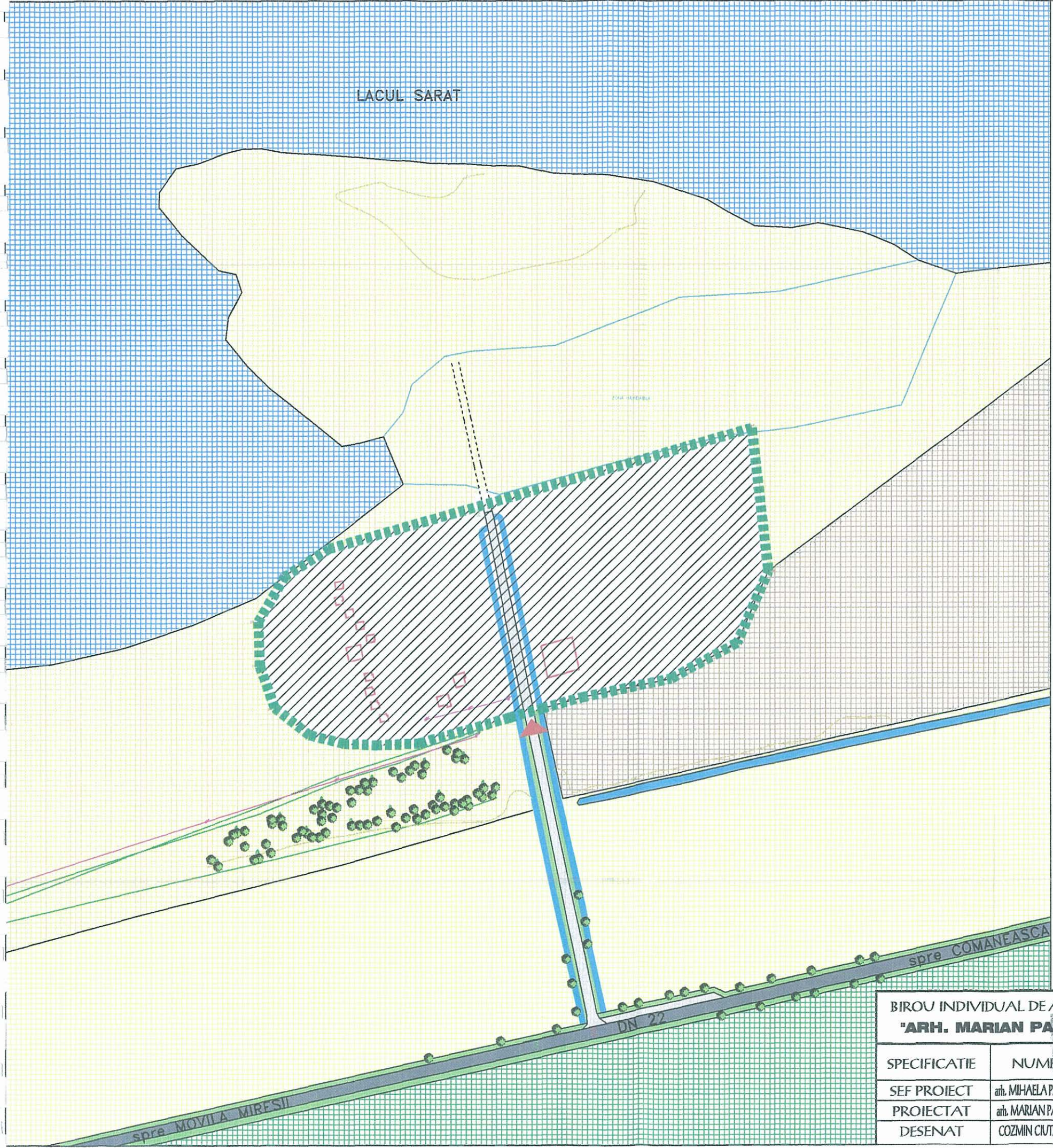
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU" NR. 777 IN TNA			Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COM. MOVILA MIREȘII	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMINTATURA	Titlu proiect: INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT - MOVILA MIREȘII JUD. BRAILA, COM. MOVILA MIREȘII, T29, P283	Faza: PUD
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU	SEMINTATURA	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU PUG-COM. MOVILA MIREȘII	Plansa nr. 1
PROIECTAT	arh. MARIAN PASCU	SEMINTATURA		
DESENAT	COZMIN CIUTACU	SEMINTATURA	Data: IUN.2010	

PUD

-ACTUALIZAT-

INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT-MOVILA MIRESHI

SITUATIA EXISTENTA - REGIMUL TEHNIC



LEGENDA

PROFIL FUNCTIONAL

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- TEREN PROPRIETATE - CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MOVILA MIRESHI
- RUINE - FUNDATII
- ZONA LACUL SARAT
- ZONA DE PROTECTIE A LACULUI SARAT
- ZONA PASUNI
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA LIVEZI
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE - DN 22
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE - DRUM DE ACCES
- ZONA IMBUNATATIRI FUNCiare - CANALE DE DESECARE
- ZONA PROTECTIE DRUM, SPATII VERZI
- ZONA PLANTATA
- ACCES AUTO EXISTENT



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 'ARH. MARIAN PASCU' NR. 777 IN TNA				Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COM. MOVILA MIRESHI	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMINATURA	Scara: 1:2000	Titlu proiect: INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT - MOVILA MIRESHI JUD. BRAILA, COM. MOVILA MIRESHI, T29, P283	Faza: PUD
SEF PROIECT	anh. MIHAELA PASCU		Data:	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA - REGIMUL TEHNIC	Plansa nr. 2
PROIECTAT	anh. MARIAN PASCU		JUN.2010		
DESENAT	COZMIN CIUTACU				

PUD

-ACTUALIZAT-

INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT-MOVILA MIREsii

REGLEMENTARI SI SERVICI

LEGENDA

PROFIL FUNCTIONAL

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- ZONA LACUL SARAT
- ZONA DE PROTECTIE A LACULUI SARAT
- ZONA PASUNI
- ZONA TEREN ARABIL
- ZONA LIVEZI
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE -DN 22
- ZONA IMBUNATATIRI FUNCiare -CANALE DE DESECARE
- ZONA PROTECTIE DRUM, SPATII VERZI
- ZONA PLANTATA
- ACCES AUTO EXISTENT
- ALIMENTATIE PUBLICA SPATII DE CAZARE SI COMERCIALE



	Sconstr.	Sdesf.	Steren	POT	CUT
Existent	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Propus	1695,85	1695,85	25.215,00	6,72	0,06

PROPUNERI ETAPA I

- CORP ADMINISTRATIV
- FOISOR
- TERENURI DE SPORT
- TEATRU IN AER LIBER
- SPATII CAMPARE
- GRUPURI SANITARE SI DUSURI
- STRAND
- LOC DE JOACA PENTRU COPII
- CAMERA POMPE
- PARC CELULE FOTOVOLTAICE
- CABINA POARTA
- SPATII VERZI IN INCINTA
- POST DE TRANSFORMARE
- CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
- CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA

- ETAPA A II-A

BILANT TERITORIAL

		Suprafata (mp)	Procent (%)
1.	Corp administrativ	444,55	1,76
2.	Amfiteatru	374,50	1,48
3.	Foisor	408,55	1,62
4.	Cabina poarta+post trafo	18,25	0,07
5.	Parc celule fotovoltaice	357,00	1,42
6.	Grup Sanitar	93,00	0,37
7.	Spatii campare	2.800,00	11,11
8.	Loc de joaca copii	226,50	0,90
9.	Teren de tenis	668,68	2,65
10.	Teren de volei	365,32	1,45
11.	Strand	433,55	1,72
12.	Bazin pentru copii	16,00	0,06
13.	Spatii verzi	15.155,00	60,10
14.	Zona circulatii	3.854,10	15,29
	Suprafata totala teren	25.215,00	100,00

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
"ARH. MARIAN PASCU" NR. 777 IN TNA

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COM. MOVILA MIREsii

Proiect nr.

SPECIFICATIE	NUME	Scara:
SEF PROIECT	arh. MIHAELA PASCU	1:2000
PROIECTAT	arh. MARIAN PASCU	Data:
DESENAT	COZMIN CIUTACU	JUN. 2010

Titlu protect: INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT - MOVILA MIREsii JUD. BRAILA, COM. MOVILA MIREsii, T29, P283

Faza: PUD

Titlu plansa: REGLEMENTARI SI SERVICI

Plansa nr. 3



PUD

-ACTUALIZAT-

INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT-MOVILA MIREsii PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

LEGENDA

PROFIL FUNCTIONAL

■■■■■ LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

■■■■■ TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NATIONAL

■■■■■ TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES NATIONAL -DN22

■■■■■ TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC DE INTERES LOCAL

■■■■■ TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI DE INTERES LOCAL(PRIMARIE)

■■■■■ TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURITICE

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

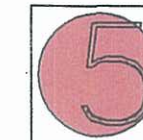
— RETEA ELECTRICA EXISTENTA

— CANAL TEHNIC APA SI CANALIZARE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 'ARH. MARIAN PASCU'			Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COM. MOVILA MIREsii	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	Scara: 1:2000	Titlu proiect: INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT - MOVILA MIREsii	Faza: PUD
SEF PROIECT	arb. MIHAELA PASCU	SEMNATURA MARIAN PASCU	JUD. BRAILA, COM. MOVILA MIREsii, T29, P283	
PROIECTAT	arb. MARIAN PASCU	Arhitect	Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Plansa nr. 4
DESENAT	COZMIN CIUTACU	cu drept de semnatura	RCHIPAREA TEHNICO-EDILITARA	

PUD



-ACTUALIZAT-

INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT-MOVILA MIRESHI

PLAN DE SITUATIE

LEGENDA

PROFIL FUNCTIONAL

LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT

PROPUNERI

- ETAPA I

CORP ADMINISTRATIV

FOISOR

TERENURI DE SPORT

TEATRU IN AER LIBER

SPATII CAMPARE

GRUPURI SANITARE SI DUSURI

STRAND

LOC DE JOACA PENTRU COPII

CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA

CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA

POST DE TRANSFORMARE

CAMERA POMPE

PARC CELULE FOTOVOLTAICE

CABINA POARTA

SPATII VERZI IN INCINTA

- ETAPA A II-A

ALIMENTATIE PUBLICA

SPATII DE CAZARE SI COMERCIALE

REGLEMENTARI SI SERVICIUTI

S totala TEREN = 25215,00MP

SCpropus = 1695,85mp

SDpropus = 1695,85mp

POTexistent = 0

CUTexistent = 0

POTpropus = 6,72%

CUTpropus = 0,06

BILANT TERITORIAL PROPUS-AMPLASAMENT

AMPLASAMENT STUDIAT	CATEGORIA DE FOLOSINTA					TOTAL
	CURTI CONSTRUCTII					
	C-iii	Spatii de agrement	Platforme carosabile, etc.	Spatii verzi		
TARLA 29, P283						
SAT MOVILA MIRESHI						
	AC	AD				
ETAPA I	1695,85	1695,85				
ETAPA A II-A	1695,85	1695,85				
TOTAL	1695,85	1695,85	4.510,05	3.854,10	15.155,00	25.215,00
% DIN TOTAL	6,72		17,89	15,29	60,10	100,00

DISFUNCTIONALITATI

- LIPSA ACCES CAROSABIL AMENAJAT DIN DRUMUL DN 22
- EXISTENTA CANALE DE DESECCARE NEFUNCTIONALE SI PUTURI FORATE
- LIPSA RETELE EDILITARE-APA, CANALIZARE, GAZE
- DEPOZITARE DESEURI MENAJERE NECONTROLATA
- LIPSA SPATII PLANTATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPATII PLANTATE
- LIPSA DOTARI SOCIAL - CULTURALE

PRIORITATI

- AMENAJAREA UNUI ACCES CAROSABIL SI LEGTURI CU RETEAUA DE COMUNICATII EXISTENTA
- REALIZAREA RETELOR EDILITARE
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI LOTIZARE
- PUNEREA IN VALOARE A POTENTIALULUI TURISTIC SI BALNEAR
- ORGANIZAREA UNUI SISTEM DE GESTIONARE A DESEURILOR
- REZERVARE AMPLASAMENTE PT. DOTARI SOCIAL-CULTURALE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ARH. MARIAN PASCU" NR. 777 IN TNA		Beneficiar: CONSILIUL LOCAL COM. MOVILA MIRESHI	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME: MIHAELA PASCU	Scara: 1:1000	Titlu protect: INCLUDEREA IN CIRCUITUL TURISTIC SI BALNEAR A LACULUI SARAT - MOVILA MIRESHI
SEF PROIECT	arh. MARIAN PASCU	Data: UN.2010	JUD. BRAILA, COM. MOVILA MIRESHI, T29, P283
PROIECTAT	arh. MARIAN PASCU		Titlu plansa: PLAN DE SITUATIE
DESENAT	COZMIN CIUTACU		Plansa nr. 5

