



## TEMĂ DE PROIECTARE

### 1. Informații generale

- 1.1 Denumirea obiectivului de investiții: **Complex de agrement "Tinutul lui Creangă" - Tîrgu Neamț**
- 1.2 Ordonator principal de credite/investitor: **Județul Neamț prin Consiliul Județean Neamț**
- 1.3 Ordonator de credite (secundar, terțiar): -
- 1.4 Beneficiarul investiției: **Județul Neamț**
- 1.5 Elaboratorul temei de proiectare: **Județul Neamț prin Consiliul Județean Neamț**

### 2. Date de identificare a obiectivului de investiții

#### 2.1 Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

**Regimul juridic:** Conform extrasului de carte funciară nr. 23396 din 12.10.2017, terenul în suprafață de 601.523 mp este situat în extravilanul orașului Tîrgu Neamț și aparține domeniului public al Județului Neamț, având numărul cadastral 51470.

**Regimul economic:** Conform extrasului de carte funciară nr. 23396 din 12.10.2017, terenul are următoarele categorii de folosință: 600.839 mp – pășune și 684 mp - ape curgătoare.

**Regimul tehnic:** Se va realiza și aproba Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru introducerea în intravilan a terenului aferent obiectivului de investiții **Complex de agrement "Tinutul lui Creangă" - Tîrgu Neamț**

#### 2.2 Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

- a) **Descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni plan)**

Terenul în suprafață de 601.523 mp se află în extravilanul orașului Tîrgu Neamț, județul Neamț, este cunoscut sub denumirea tarla "Aerodrom" T13/2 și are numărul cadastral 51470.



**b) Relațiile cu zonele învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile**

Accesul la amplasament se face prin strada Libertății (DC7), care face legătura între orașul Tîrgu Neamț și comuna Răucești. Mai există un acces din partea de Nord-Vest, pe străzile Munteni-Batalion-Mărășești (DN 15C care face legătura între orașul Tîrgu Neamț și orașul Fălticeni).

Realizarea obiectivului de investiții va necesita noi căi de acces și spații de parcare în vederea fluidizării accesului și traficului în zonă.

**c) Surse de poluare existente în zonă**

Terenul se află într-o zonă liniștită, fără surse de poluare în apropiere.

**d) Particularități de relief**

Orașul Tîrgu Neamț și suburbiile sale s-au dezvoltat pe suportul zonelor de terasă, întrunind condiții favorabile pentru construcții, agricultură, transporturi și.a.

**e) Nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților**

În apropierea amplasamentului există rețele de utilități, astfel: pe strada Libertății (DC7) care face legătura între orașul Tîrgu Neamț și comuna Răucești, rețelele de gaze naturale, apă și canalizare sunt existente până la o distanță de aproximativ 50-100 m de terenul studiat, iar rețeaua de energie electrică este disponibilă până în dreptul terenului; de asemenea, în partea de Nord-Vest a terenului (pe străzile Munteni-Batalion-Mărășești), rețelele de apă și energie electrică sunt extinse până la capătul străzii Munteni, unde există și un rezervor de apă de 5000 mc, iar rețelele de canalizare și gaze naturale sunt extinse până la capătul străzii Batalion.

Noul obiectiv de investiții se va racorda la rețelele existente sau, acolo unde dimensionarea acestora nu permite extinderea, se vor realiza rețele noi care să deservească obiectivul.

**f) Existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate**

Nu au fost identificate rețele edilitare în amplasamentul studiat.

**g) Posibile obligații de servitute**

Nu au fost identificate până în prezent obligații de servitute.

**h) Condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra căror se vor face lucrări de intervenții, după caz**

Terenul este liber de construcții.



- i) *Reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobată – plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulament local de urbanism aferent*

Conform reglementărilor aprobată, zona este din punct de vedere urbanistic o zonă destinată locuințelor și funcțiunilor complementare, urmând să fie completată cu această suprafață.

- j) *Existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție.*

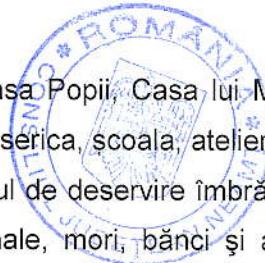
Pe amplasament sau în zona imediat învecinată nu se găsesc monumente istorice, prin urmare nu există condiționări specifice zonelor protejate, cunoscute la data întocmirii prezentei note conceptuale. Până în prezent, pe amplasament, nu au fost identificate situri arheologice.

## 2.3 Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional

### a) Destinație și funcții

Complexul de agrement "Ținutul lui Creangă" se va întinde pe o suprafață de 60 ha și va cuprinde 4 zone tematice, după cum urmează:

- 1) *Sat de vacanță, zone de recreere, sport și aventură, zonă de campare și spații administrative, infrastructură rutieră, edilitară*: 17 ha
  - 2) *Zonă spectacole* (tip UNTOLD), cu toată infrastructura necesară: 20 ha
  - 3) *Hipodrom*: 20 ha
  - 4) *Parc de distracție tip „Legoland”*: 3 ha
- 1) *Sat de vacanță, zone de recreere, sport și aventură, zonă de campare și spații administrative, infrastructură rutieră, edilitară*
- 1.1 Zona satului de vacanță va reconstitui fidel un sat specific anilor copilăriei marelui scriitor Ion Creangă, o zonă de tradiții și meșteșuguri autohtone specifice zonei Tîrgu Neamț și împrejurimilor, care să ofere turiștilor o experiență unică și care să le asigure deopotrivă relaxare, informare și participare la activitățile desfășurate în cadrul complexului.
- Casele de locuit de diferite mărimi și realizate în maniera arhitecturală tradițională specifică anilor 1840-1850, dotate cu mobilier și obiecte specifice vremii trecute (mobilier din lemn cioplit, țesături și cusături lucrate manual, obiecte de uz casnic tradiționale) și purtând denumiri



ale personajelor din poveștile lui Ion Creangă (Casa Smărăndiței, Casa Popii, Casa lui Moș Nechifor etc.), înconjurate de curți gospodărești cu flori, pomi și iarba, biserică, școală, atelierele meșteșugărești, cuptorul tradițional/brutăria, cârciuma, hanul, personalul de deservire îmbrăcat în costume populare, amenajările exterioare precum fântâni tradiționale, mori, bânci și alte elemente de decor specific vor constitui un produs turistic inedit și complex. Vor fi puse în valoare atât arhitectura tradițională nemțeană, arta prelucrării lemnului, arta țesutului și cusăturilor manuale, portul popular nemțean, cât și lumea copilăriei lui Ion Creangă, un scriitor foarte cunoscut și îndrăgit de români.

Toate la un loc vor transpune vizitatorii în lumea satului nemțean de altădată și le vor oferi activități interactive pe tot parcursul anului:

- o vacanță într-o casă țărănească tradițională nemțeană, cu participarea la activitățile gospodărești – cultivat/întreținut straturi cu flori, curățat pomi, cules fructe, cosit iarba etc.;
- servirea mesei în gospodărie sau la hanul satului;
- servirea pâinii și a vestitelor plăcinte „poale-n brâu”, la gura cuptorului;
- servirea unor băuturi tradiționale sau a unor produse de brutărie tradiționale;
- cunoașterea unor meșteri populari și inițierea în tainele meșteșugurilor tradiționale;
- participarea la o oră de literatură sau diverse spectacole în cadrul școlii din satul de vacanță;
- desfășurarea de petreceri de logodnă, nuntă sau botez, după ritualuri străvechi;
- organizarea de petreceri cu diverse ocazii, cu încinsul horei în mijlocul satului;
- participarea la tradițiile și obiceiurile de Crăciun, Anul Nou, Paști, Sfântul Andrei, Dragobete, Sânziene etc.;
- posibilitatea închirierii de costume populare;
- participarea la șezători în satul tradițional;
- participarea la târguri tradiționale ale meșterilor populari organizate în satul de vacanță, cu posibilitatea de a achiziționa produse de artă populară autentică.

**Casele** vor avea un regim de înălțime P, vor avea dimensiuni și comportamentări diferite, astfel încât să poată fi cuprinse cât mai multe modele de case specifice vremurilor și poveștilor lui Creangă, cu decor din lemn cioplit, iar în interior vor fi amenajate și decorate cu mobilier și textile populare tradiționale. Locuințele vor avea suprafețe cuprinse între 80-120 mp, plus o grădină amenajată tradițional de aproximativ 900 mp, cu mobilier de grădină specific, unde vor fi plantați pomi fructiferi, flori, viță-de-vie, unde turiștii pot participa activ la activitățile de întreținere, plantare, curățare etc. a acestora, în funcție de sezon. Casele vor fi dotate corespunzător pentru



a putea fi utilizate în condiții optime, vor avea câte două sau mai multe încăperi care să poată găzdui mai multe familii simultan, vor dispune de bucătărie și baie proprie care să le asigure confortul, toate acestea decorate specific pentru a asigura un aer rustic autentic.

**Capacitatea** de cazare a acestora, cumulată, va fi de aproximativ 70 de persoane, având în vedere că în fiecare încăpere vor putea fi cazate 2 persoane plus copiii, acolo unde este cazul.

Pe lângă casele tradiționale, satul va mai cuprinde:

- o biserică din lemn cu arhitectură tradițională specifică locului, dimensiuni aprox. 150 mp, plus o curte amenajată de minim 1500 mp;
- o cărciumă a satului, dimensiuni aprox. 130 mp și o curte de 1000 mp;
- un han tradițional ce se va întinde pe o suprafață de 1000 mp și o curte de minim 2000 mp cu terasă și amenajări exterioare specifice; în cadrul acestuia se va putea servi masa, se vor organiza petreceri cu diverse ocazii sau la diferite sărbători;
- o brutărie – dimensiuni aprox. 80 mp, plus curte exterioară de 400 mp, cu un cuptor ca în vremurile străvechi, unde turiștii vor putea asista la prepararea diferitelor bucate tradiționale și de unde vor avea posibilitatea să le și achiziționeze;
- o școală cu mai multe încăperi, care va cuprinde o bibliotecă și săli unde se vor putea organiza diverse acțiuni culturale, activități pentru copii precum cititul poveștilor, teatru de păpuși etc. Aceasta va avea dimensiuni de aprox. 200 mp și o curte de 800 mp amenajată specific;
- 5-6 ateliere meșteșugărești, în suprafață de aprox. 30 mp fiecare, încadrate într-un spațiu verde amenajat și delimitat vizual, de aprox. 4500 mp. Aici turiștii se vor putea iniția în tainele meșteșugurilor de demult, printre care cioplitorul în lemn, torsul, țesutul și cusutul, vopsisul vegetal (înclusiv încondeierea și închistirea ouălor), dulgheritul și tâmplăritul, dogăritul, confectionarea de instrumente muzicale din lemn, prelucrarea pieilor (cojocăritul și opincăritul), fierăritul, cu posibilitatea achiziționării de produse confectionate de meșteri autentici.

Satul va avea amenajată și o căsuță port popular, unde va exista o expoziție de costume populare tradiționale, de unde cei interesați le vor putea cumpăra sau închiria și unde vor putea face fotografii (aprox. 25 mp).

În zona apropiată celor menționate anterior, vor exista și câteva căsuțe amenajate corespunzător, de unde turiștii pot achiziționa suveniruri și obiecte de artă tradițională, amplasate pe o suprafață de 65mp + spațiu împrejmuit de 500 mp.



Zona satului tradițional va avea amenajat în interior și un spațiu pentru organizarea de târguri și iarmarocuri cu meșteri populari și expoziții de produse traditionale, ce va avea o suprafață de 2000 mp, unde turiștii vor putea admira și achiziționa produsele.

Personalul care va deservi toată această zonă de sat tradițional va fi îmbrăcat în costume populare specifice locului, iar accesul turiștilor va fi doar pietonal, zona de parcare a autovehiculelor fiind organizată în afara satului.

Totalul suprafeței satului tematic este de 40.000 mp, în care sunt incluse spațiile verzi și toate celelalte construcții propuse.

Se va rezerva și o zonă dedicată spațiilor administrative (inclusiv cu spălătorie și uscătorie) și grupurilor sanitare, care să fie dimensionate proporțional cu suprafața satului și cu capacitatea întregii zone sătești.

Parcarea dedicată zonei satului va fi amenajată în afara acestuia și se va avea în vedere să existe atât locuri dedicate autoturismelor, cât și locuri dedicate autocarelor, fiind prevăzute și facilități de încărcare pentru mașini electrice.

În ceea ce privește funcționalitatea zonei satului de vacanță, menționăm: activități de relaxare și agrement, activități educative, prestări servicii, cazare, alimentație publică.

**Zona de recreere, sport și aventură** propusă va fi împărțită în alte 4 zone, și anume cea dedicată sportului și relaxării, zona parcului de odihnă, o zonă de aventură precum și una dedicată jocurilor interactive și distracției pentru copii. Ne propunem ca activitățile ce se vor putea desfășura în cadrul acestora să satisfacă toate gusturile, să se adreseze tuturor categoriilor de vârstă și să ofere turiștilor modalități diverse de petrecere a timpului liber pe tot parcursul anului.

**1.2 Zona sportului și relaxării** este dedicată tuturor turiștilor ce vizitează complexul de agrement, celor ce sunt cazați aici pentru una sau mai multe zile, turiștilor care vizitează sau tranzitează zona Neamțului, dar și localnicilor. Vizitatorii zonei vor avea la dispoziție o serie de facilități de agrement, adresate tuturor categoriilor de vârstă, pe tot parcursul anului calendaristic. Printre acestea, menționăm:

- Un teren de mini-fotbal de tip balon, ce poate fi acoperit iarna, pentru a facilita activitățile în interior pe tot parcursul anului; acesta va fi prevăzut și cu bănci;
- Un teren în aer liber pentru tenis, care va avea în apropiere și bănci pentru privitorii;
- Un teren în aer liber multifuncțional, pentru alte sporturi: volei, baschet, handbal și badminton;
- Aparate de fitness pentru exterior, montate pe platforme de beton sau fixate pe mai multe suprafețe de spațiu verde;



- Centru SPA și Wellness, destinat relaxării, care va avea multiple funcții și dotări de ultimă generație, pentru a atrage cât mai mulți utilizatori: sauna umedă/uscată, salină artificială, baie turcească, baie japoneză, echipamente Jacuzzi, camere de masaj și aromoterapie, precum și o piscină cu perete de sticlă retractabili, prevăzută cu sezlonguri;
- Patinoar în aer liber, dotat cu instalații specifice de răcire pentru a putea fi utilizat în perioada noiembrie-martie a fiecărui an, până la o temperatură exterioară de 12°C; pe o latură a patinoarului va fi prevăzută și o tribună cu bănci pe care să poată sta privitorii.

Se va avea în vedere amplasarea unui spațiu multifuncțional, în apropierea terenurilor de sport, pentru închirierea de echipamente, plata taxelor de acces pe terenurile de sport și pentru accesul personalului administrativ, precum și amenajarea de spații verzi.

Totalul **suprafeței** zonei de sport și relaxare este de 20.000 mp, în care sunt incluse spațiile verzi și toate celelalte construcții propuse.

**Funcțiunile** acestei zone vor fi: relaxare și agrement.

### 1.3 Zona de odihnă – Parcul

Această zonă va fi una de dimensiuni ample și va cuprinde:

- zone generoase de **spații verzi cu mobilier specific din lemn** (bănci simple, duble, mese, hînte, foisoare, pergole, pavilioane, podețe, coșuri de gunoi), alei, copaci, garduri vii, zone amenajate cu flori, pietris și scoarță decorativă, fântâni arteziene;
- un perimetru în care va fi amplasat **Foișorul artiștilor**, acesta fiind un spațiu dedicat artiștilor, unde se vor putea desfășura activități aplicate precum ateliere de pictură, sculptură, lecturi tematice și.a. Aceasta va avea o formă circulară sau octogonală, o rază de minim 9 m și o suprafață aproximativă de 255 mp și va fi prevăzut cu bănci, scaune și mese decorate moderne, dar cu influențe tradiționale;
- un **camping**, amplasat în apropierea foișorului, ce va putea fi folosit ca tabără tematică pentru artiști, elevi sau alte categorii de persoane, ce vor dori să petreacă una sau mai multe zile în cadrul complexului. Campingul va conține 10-12 căsuțe din lemn, cu regim de înălțime P, toaletă inclusă și o capacitate de cazare de 20-24 persoane (câte 2 paturi în fiecare căsuță). Acestea vor avea utilități specifice zonei: energie electrică, canalizare, apă curentă și sistem de încălzire. Căsuțele vor fi funcționale pe tot parcursul anului. Propunem și un spațiu pentru amenajarea focurilor de tabără în proximitatea campingului, care să fie gândit ca făcând parte integrantă din parc;
- zone amenajate pentru activități de **relaxare în grup**, cu mese și bănci pentru șah și table, mese de ping-pong etc.;



- un **amfiteatr** în aer liber, cu o capacitate totală de 200 de locuri, cu perete/écran de proiecție și scenă special amenajată pentru organizarea de evenimente, spectacole de teatru, dans și muzică;
- căsuțe destinate unor spații comerciale de tip patiserii, cofetării sau cafenele;
- un punct de încasare pentru închirierea căsuțelor, un spațiu tehnic pentru administrarea în bune condiții a căsuțelor (spălătorie, uscătorie, spații de depozitare a materialelor de curătenie) și pentru accesul personalului administrativ;
- grupuri sanitare în cadrul zonei, proporțional cu suprafața și capacitatea acesteia.

**Suprafața** totală de teren estimată pentru această zonă este de 20.000 mp, care include alei și zone de acces.

Functiunile acestei zone sunt: relaxare, activități educative și culturale, cazare.

**1.4 Zona de joacă pentru copii** se adresează copiilor cu vîrstă de peste 1 an și le oferă acestora un spațiu generos, divers și interactiv în care să își petreacă timpul. Acesta va cuprinde echipament specific parcurilor în aer liber pentru copii (tobogane, leagăne, căsuțe, balansoare, trambuline, carusele și.a.), ansambluri de joacă, turnuri și plase de cătărare, perete de escaladă cu echipament de protecție corespunzător, pavilioane, labirinturi tematice, pistă de alergare, gonflabile exterior, trenulete, mașinuțe tamponabile, zorbing, nisipiere, bănci, precum și jocuri de creație tip imagination playground.

Zona va avea o suprafață de cca. 10.000 mp, în care sunt incluse și spațiile verzi amenajate, un spațiu administrativ, o casă de bilete pentru plata utilizării echipamentelor de joacă pentru copii, precum și grupuri sanitare.

**1.5 Zona de aventură** se adresează tinerilor și adulților ce doresc să desfășoare activități cu grad de dificultate sporit sau care presupun anumite abilități din partea practicanților. Aceasta va include:

- **Tir cu arc**, activitate distractivă, relaxantă, care pună atenția la încercare și care necesită îndemânare, fiind un bun exercițiu pentru trup și minte. Aceasta se adresează tuturor categoriilor de vîrstă. Se va avea în vederea amplasarea unui număr de 5 ținte, cu o distanță de tragere medie de 35-50 m și o suprafață necesară totală de 1500 mp, care include și spațiul pentru închirierea echipamentelor;
- **Pistă pentru skateboarding**, activitate recreativă care a atrăs în ultima perioadă tot mai mulți practicanți din rândul tinerilor și care presupune amenajarea unor panouri și



suprafețe denivelate pe care aceștia să își exerseze abilitățile. Suprafața propusă pentru acest sport este de 1000 mp.

- **Pistă pentru karting** – cel mai popular sport cu motor din lume, acesta dezvoltă reflexe și aptitudini specifice condusului și dezvoltă spiritul competițional. Pentru amenajarea acesteia este necesară o suprafață de aproximativ 31.500 mp, din care 12.000 mp pista propriu-zisă construită (lungime 2000 m, lățime 6 m, 14 viraje) și 18.000 mp spații amenajate în jurul pistei de karting. Suprafața totală include spațiile pentru garajele karturilor, spațiul administrativ și cel pentru închirierea echipamentelor.
- **Pista cu obstacole** va fi un circuit asemănător pistelor de alergare ce va avea prevăzute pe lungimea parcursului multiple obstacole și diferențe de nivel, pe care se pot întrece două sau mai multe persoane. Traseul propus include: panouri de escaladă, bârne, plase de cățărare, garduri pentru sărituri, jaloane, pendul și.a. Această zonă va fi dimensionată la 3.000 mp.
- **Turn pentru sărituri**, care se adresează pasionaților de sporturi extreme și care presupune amplasarea unui punct de sărituri cu coarda elastică la înălțime. Suprafața totală necesară este de 1.500 mp, o amprentă la sol a turnului de 15 mp, o înălțime de min. 4 etaje și un spațiu înconjurător de 1.440 mp.
- **Catapultă**, dispozitiv ce face parte tot din categoria sporturilor extreme și care trime brusc și la o anumită înălțime o sferă în care se află doritorii de senzații tari. Suprafața necesară amplasării echipamentului este de aproximativ 100 mp, plus spațiu înconjurător de până la 1.500 mp.

În apropiere va fi realizată și o clădire administrativă, care va avea și funcțiune de închiriere echipamente și plată acces, precum și grupuri sanitare.

**Suprafața** dedicată parcului de aventură este de 45.000 mp.

**Funcțiunea** zonei de aventură: agrement.

**1.6 Pistă de biciclete, role și alergare**, va fi destinată atât mersului pe bicicletă, mersului pe role, cât și alergării. La punctul de pornire pe circuit va fi amplasat un spațiu tehnic pentru închirierea de echipamente de protecție, biciclete și role.

Iubitorii de mișcare pot utiliza circuitul amenajat, care va traversa întreaga zonă 1 a complexului de agrement. Pentru un traseu mai atractiv, acesta va trece prin toate zonele tematice, și vor fi amplasate indicatoare de intrare și ieșire la fiecare dintre acestea. Pista de alergare va fi organizată pe același traseu cu cel pentru biciclete și role, însă va fi amplasată separat pentru confortul și siguranța tuturor utilizatorilor.



**Suprafață** destinață acestei zone va fi de 14.000 mp.

**Funcțiuni** specifice: relaxare și agrement.

**1.7 Zona de campare și staționare rulote** include zona de campare pentru rulote (cu racorduri la utilități), spațiu alocat instalării corturilor, grupuri sanitare cu dușuri, chioșc pentru plata accesului la intrarea în zonă, precum și spații verzi amenajate.

Turiștii ce doresc să petreacă una sau mai multe zile în cadrul complexului vor putea folosi ca spațiu de sedere echipamentele proprii (corturi, rulote), staționate sau amplasate în această zonă special amenajată. Aceștia vor beneficia de toate utilitățile necesare (apă, canalizare, energie electrică, grupuri sanitare, dușuri), precum și de mobilier exterior care să ofere un confort sporit (mese, bănci, grătare). De asemenea, turiștii vor putea participa la focuri de tabără organizate în spațiul de campare.

**Suprafață** totală propusă pentru amenajarea zonei de campare este de 10.000 mp, din care 5.000 mp pentru amplasarea corturilor și 5.000 mp pentru staționarea rulotelor.

**Funcțiunile** acestei zone vor fi cazare, relaxare și agrement.

#### **1.8 Infrastructură rutieră, edilitară și spații administrative**

Se vor avea în vedere, pentru întreaga zonă 1, racordarea la rețelele de utilități, amplasarea de alei, căi de acces (pietonale, carosabile), zone pentru colectarea deșeurilor și accesul mașinilor de întreținere a acestora, facilități de încărcare a mașinilor electrice, precum și amenajarea de parcări (diferențiate pe tipuri de autovehicule), proporțional cu capacitatea zonelor descrise și conform normativelor legale, precum și alte spații necesare funcționării zonei 1.

La proiectarea satului tradițional se va avea în vedere ca acest complex să poată fi autorizat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu funcțiunea de sat de vacanță. Prin urmare, se vor asigura toate dotările, utilitățile și condițiile necesare ca aceste spații să poată fi autorizate și să funcționeze corespunzător normelor legale. Chiar dacă satul va fi unul tradițional, realizat în cea mai mare măsură din materiale naturale și având compartimentarea specifică locuințelor vechi, se va asigura confortul necesar pentru cazarea turiștilor în casele tradiționale. Ineditul acestui produs turistic este tocmai faptul că turistul va putea locui pentru câteva zile în aceste case, nu le va putea doar vizita, aşa cum se întâmplă în cazul caselor tradiționale din muzeele sătești. Prin urmare, proiectantul va trebui să găsească cea mai bună soluție de îmbinare a stilului tradițional cu un confort specific acestui tip de spațiu de cazare. În mod similar se va



procedă și cu celelalte spații din satul de vacanță, cu funcțiuni de spații de alimentație publică, comerț sau alte destinații, pentru care trebuie să se obțină autorizație/autorizații de funcționare.

Celelalte subzone din cadrul acestei prime zone, respectiv: zona de sport și relaxare, zona de odihnă-parc, zona de joacă pentru copii, parcul de aventură, pistă de biciclete, role și alergare, zona de campare și staționare rulote și spațiile administrative vor forma, împreună cu satul de vacanță, o zonă unitară din punct de vedere estetic, arhitectural și funcțional.

## **2) Zonă spectacole**

**2.1 Zona de spectacole în aer liber** va fi un spațiu dedicat spectacolelor de mare amploare, similare festivalului "Untold", la care se dorește atragerea unui număr cât mai mare de spectatori prin concerte susținute de artiști de renume internațional. Aici se va rezerva un spațiu dedicat amplasării unor scene de dimensiuni foarte mari, cu ecrane de proiecție și alte echipamente specifice organizării spectacolelor/evenimentelor, la care trebuie asigurat accesul autocamioanelor (căi de acces), precum și spații dedicate publicului.

De asemenea, se vor amenaja spații pentru casele de bilete, grupuri sanitare, punct de prim ajutor și alte dotări necesare, impuse de normativele în vigoare, la care se vor asigura și utilitățile aferente.

**2.2 Sală de spectacole multifuncțională** de dimensiuni mari pentru concerte, spectacole de teatru, manifestări tematice etc., cu o capacitate de aproximativ 2000 locuri. Construcția va avea în vedere și existența unor spații destinate infrastructurii tehnice de lumini și sunet, spații administrative, grupuri sanitare. Spațiul va fi astfel conceput încât să respecte normativele în vigoare pentru acest tip de construcție.

**2.3 Infrastructură rutieră, edilitară și spații administrative** aferente întregii zone, compuse din: rețele de utilități, căi de acces (pietonale, carosabile), parcare (diferențiate pe tipuri de autovehicule), spații administrative, facilități de încărcare a mașinilor electrice, zone depozitare deșeuri, alte spații necesare funcționării zonei 2.

**Suprafața dedicată** acestei zone este de 200.000 mp.

**Funcționi:** relaxare, activități culturale.

## **3) Hipodrom**

Considerat unul dintre cele mai nobile sporturi, cursele de cai câștigă din ce în ce mai mult teren și în România, în lume fiind situat pe locul II ca popularitate, după fotbal. Hipodromul va fi de așa natură proiectat încât să poată găzdui competiții în domeniul (curse de galop, curse de



trap), spectacole și expoziții tematice. De asemenea, doritorii vor avea posibilitatea de a urma cursuri de echitație cu antrenori specializați, plimbări cu cai și.a.

**3.1** Hipodromul va include **amenajări specifice**, care vor respecta normativele tehnice în vigoare: pistă ovală pentru competiții, piste pentru antrenament, tribune pentru **spectatori**, turn destinat arbitrilor, clădiri auxiliare (manejuri acoperite, grajduri, boxe pentru cai, depozite de harnășamente și furaje etc.).

Tot aici se vor amplasa și garduri împrejmuitoare, grupuri sanitare, spații comerciale (pentru băuturi răcoritoare, cafea, produse de patiserie etc.), spații verzi amenajate.

**3.2** Se va avea în vedere realizarea **infrastructurii rutiere, edilitare și a spațiilor administrative** aferente întregii zone compuse din: rețele de utilități, căi de acces (pietонale, carosabile), parcări (diferențiate pe tipuri de autovehicule), facilități de încărcare a mașinilor electrice, zone depozitare deșeuri, alte spații necesare funcționării zonei 3.

**Suprafața** totală estimată este de 200.000 mp.

**Funcțiuni** specifice zonei: agrement, sport, competiții, relaxare.

#### **4) Parc de distracție tip „Legoland”**

**4.1 Parcul de distracție** se adresează în special copiilor, dar este accesibil și altor categorii de vârstă, oferind acestora posibilitatea de a-și petrece timpul liber într-o multitudine de spații tematice, inspirate de lumea poveștilor și a personajelor imaginare, în care se regăsesc, deopotrivă, construcții la dimensiuni reale și în miniatură, personaje animate, echipamente de distracții și agrement pe diverse niveluri de vârstă și dificultate a traseelor. Zona va fi gândită ca un întreg armonios, unitar, deosebit de atractiv pentru cei mici și totodată un prilej de încântare și fascinație pentru vizitatori.

Tot aici se vor regăsi și spații comerciale, locuri de parcare, grupuri sanitare, mobilier urban specific, spații verzi amenajate.

**4.2** În această zonă se va amenaja și o **zonă de cazare** a cărei capacitate va fi stabilită de proiectant, în funcție de necesitățile de cazare ale zonei, în contextul realizării complexului de agrement.

**4.3** Totodată, se va avea în vedere amenajarea **infrastructurii rutiere, edilitare și a spațiilor administrative** aferente întregii zone, compuse din: rețele de utilități, căi de acces (pietонale, carosabile), parcări (diferențiate pe tipuri de autovehicule), facilități de încărcare a mașinilor electrice, zone depozitare deșeuri, alte spații necesare funcționării zonei 4.

**Suprafața** parcului de tip "Legoland": 30.000 mp.

**Funcțiuni:** Relaxare și agrement.



**NOTĂ:** Capacitățile și suprafețele propuse de beneficiar nu sunt limitative. Proiectantul poate interveni asupra acestora în vederea realizării unui ansamblu unitar și placut vizual, din punct de vedere arhitectural, peisagistic, funcțional, precum și al confortului oferit.

**b) Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate**

Caracteristicile, parametrii și datele tehnice specifice preconizate se vor stabili prin studiu de prefezabilitate/fezabilitate.

**c) Nivelul de echipare, de finisare și dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare**

Se vor stabili prin studiu de prefezabilitate/fezabilitate.

**d) Număr estimat de utilizatori**

- 1) Sat de vacanță, zone de recreere, sport și aventură, zonă de campare și spații administrative, infrastructură rutieră: cca. 3.800-4.000 persoane aflate în același timp în zonă
- 2) Zona pentru spectacole: 66.000 persoane/spectacol
- 3) Hipodrom: 1.500 persoane/etapă de concurs
- 4) Parc de distracții tip "Legoland": 1.500 persoane aflate în același timp în zonă

**e) Durată minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiunilor propuse**

Durată de funcționare nedeterminată.

**f) Nevoi/solicitări funcționale specifice**

- 1) Sat de vacanță, zone de recreere, sport și aventură, zonă de campare și spații administrative, infrastructură rutieră
- 2) Zona pentru spectacole
- 3) Hipodrom
- 4) Parc de distracții tip "Legoland"



**g) Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului**

Corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului se vor stabili prin studiul de prefezabilitate/fezabilitate.

**h) Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului**

Proiectantul va avea în vedere următoarele aspecte:

- pentru toate zonele din complexul de agrement, proiectarea se va realiza respectând toate normativele tehnice în vigoare;
- capacitatele și suprafetele propuse de beneficiar sunt orientative, proiectantul având posibilitatea de a interveni asupra acestora, cu condiția ca varianta propusă să fie agreeată și de beneficiar;
- proiectantul se va asigura că fiecare clădire/spațiu/amenajare are asigurate toate tipurile de dotări și/sau utilități necesare bunei funcționări (grupuri sanitare, racorduri la utilități, puncte de colectare deșeuri, parcări etc.);
- în etapa de proiectare se vor respecta toate prevederile legale în vigoare privind autorizarea, în vederea funcționării, a tuturor construcțiilor/amenajărilor proiectate; proiectantul va fi direct răspunzător dacă, ulterior realizării obiectivului de investiții, unele clădiri/spații nu vor fi autorizate și nu vor putea funcționa;
- pentru fiecare zonă în parte, precum și pentru întregul complex de agrement, rețelele de utilități vor fi dimensionate în mod eficient, astfel încât să nu existe situații de rețele subdimensionate, rețele supradimensionate sau rețele care se suprapun; în caz contrar, diferența de costuri va fi suportată sau restituită de către proiectant;
- se vor întocmi devize generale pentru fiecare zonă în parte, respectiv pentru cele 4 zone propuse și un deviz general centralizator, pentru întregul complex de agrement.

## **2.4 Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia**

Proiectarea se va realiza în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice. Studiul de prefezabilitate, studiul de fezabilitate și devizele generale vor respecta reglementările și conținutul-cadru precizat în H.G. nr.907/2016.

Proiectantul va avea în vedere și prevederile următoarelor acte normative:



- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 925 din 20 noiembrie 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor.

Totodată, se vor respecta prevederile tuturor normativelor tehnice în vigoare, precum și legislația specifică privind autorizarea în vederea funcționării, aplicabile tipurilor de construcții/amenajări prevăzute în complexul de agrement propus spre proiectare.