

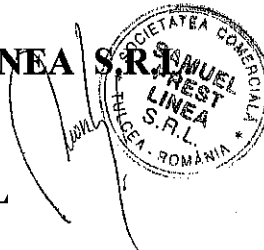


MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Obiectiv : | CONSTRUIRE
HALĂ SERVICE AUTO + BIROURI |
| 2. Amplasament: | JUD. TULCEA , MUN. TULCEA,
STR. GAZELEI, NR. 13A,
NR. CAD. 31609, C.F. 31609 |
| 3. Beneficiar: | TERTIS VALENTIN |
| 4. Faza de proiectare | PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) |
| 5. Proiectant: | S.C. SAMUEL PREST LINEA S.R.L.
TULCEA |
| 6. Ridicari Topografice: | PFA ING. LUPU DANIEL |
| 7. Nr. de ordin: | 38/2019 |



1.2. OBIECTUL LUCRARIII

În baza Certificatului de urbanism nr. 1156 din 14.12.2018 se propune reglementarea suprafeței de 2936 mp conform nr. cadastral 31609, pentru amplasarea unui imobil tip hala service auto + birouri cu regimul maxim de înălțime P înalt, P+1E, în U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 26, situat în intravilanul municipiului Tulcea.

Scopul lucrării constă în determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului **hala service auto + birouri**, care vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire și anume:

- dimensionarea și funcționalitatea construcției;
- stabilirea unor aliniamente construibile;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- stabilirea regimului de înălțime al viitoarelor construcții;
- integrarea și amenajarea noilor construcții și amenajări în locație;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

În conformitate cu P.U.G. al municipiului Tulcea, zona studiată face parte din intravilan, U.T.R. 26, aprobat cu HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/2011. Având în vedere faptul că beneficiarul dorește implementarea unui proiect de prestări servicii în domeniul auto, funcțiunea se dorește a fi amplasată astfel încât să simplifice accesul mașinilor de mare tonaj, dar și pentru a beneficia de forța de muncă din localitățile din împrejurul municipiului Tulcea. Asadar noua funcțiune trebuie amplasată în interiorul localității, cu un acces ușor la drumul principal.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestei zone pentru servicii de interes general, în corelare cu necesitățile actuale ale localităților apropiate, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z. :

In vederea elaborarii prezentului proiect, au fost studiate urmatoarele proiecte:

- Plan Urbanistic General si Regulament Local al Municipiului Tulcea

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal care este obiectul acestui studiu, au fost facute ridicarile topografice pentru zona studziata.

Date statistice:

In urma analizei P.U.G. Tulcea, respectiv a zonei UTR 26, orasul are nevoie de zone noi de prestari servicii si industrie, pentru ca astfel se creeaza mai multe locuri de munca, posibilitatea de crestere a populatiei si implicit a economiei orasului.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 233/2016 - Norme Legea 350/2001
- Legii nr. 50/1991 cu toate modificarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului

Urbanistic Zonal aprobat cu ORD. nr. 176/2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI; CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBAT

a. Date cu privire la evoluția zonei

Zona studziata face parte din zona de sud-vest a localitatii, propusa prin P.U.G. si dezvoltata organic pentru functiuni de productie, prestari servicii, zone de depozitare si transport.

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat pe str. Gazelei, in proximitatea a doua artere principale ale orasului, respectiv str. Isacei ce se continua cu drumul european E87 si str. Barajului, considerata centura orasului, consolidata recent si care se afla in stare foarte buna de functionare.

c. Potențial de dezvoltare

Terenul studiat a avut functiune de mini statie de alimentare combustibil, inasa a fost desfiintata. Functiunile din vecinatatea amplasamentului sunt de productie, depozitare, transport si prestari servicii. Prin documentatia de fata, propunerea este de a insera o functiune compatibila, care incurajeaza dezvoltarea strazii pentru activitati comerciale.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL SI POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată se afla in zona de vest a intravilanului municipiului Tulcea, pe un teren plan.

Tipul general de clima este temperat – continental moderat, de campie, cu nuante panonice, cu influente estice si nordice. Verile sunt calde si umede, iar iernile reci, si cu viscole. Perioadele de incalzire iarna sunt mai rare si stratul de zapada este mai stabil cu grosimi medii.

Circulatia generala a atmosferei are ca specific adecvatii de aer temperat-continental din est si nord-est, mai ales vara, dar si cu unele patrunderi de aer arctic din nord, cu precadere iarna. De asemenea, au loc si adecvatii de aer temperat-continental din nord si est (iarna) si invazii de aer mediteranean din sud-vest si sud.

Temperatura aerului:

- media anuala 10 grade °C
- media lunii iulie 23 grade °C
- media lunii ianuarie -15 grade °C

Numarul zilelor cu inghet este in medie de 50-60 pe an. Apar totusi ingheturi chiar si la sfarsitul lui aprilie-mai, cand unele specii de pomi sunt in floare.

Pe anotimpuri, se constata ca iernile sunt mai reci si lungi, primavara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine si relativ calde.

Precipitatiile:

- media anuala: 400 mm (cu variatii intre 400-1000 mm); peste 45% din precipitatii cad primavara si vara;
- lunile cele mai ploioase iunie: 52.5 mm;
- medii minime lunare ianuarie: 30-40 mm; februarie: 27-38 mm;
- numarul mediu anual de zile cu precipitatii 120-130, din care 20 zile cu ninsoare.

Vanturile dominante sunt cele din est, care deriva de obicei din cele de vest, abatute de curenții de mare din est. Municipiul Tulcea se afla în zona climatică II, în zona eoliană III, cu viteza vantului de 4,5 m/s conform SR 1907-1/ 1997.

Din punct de vedere geotehnic, Municipiul Tulcea se situează în zona morfologică a Dobrogei de Nord și se prezintă ca o regiune colinară cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitații fiind foarte pronunțat.

Unitatea geologică Dobrogea de nord este zona de orogen formată dintr-un fundament de roci paleozoice care ies la zi în câteva puncte, din depozite triasice bine reprezentate, din depozite de Liasic și Cuaternar, reprezentate prin loess.

Cuaternarul reprezentat prin depuneri loessoide formează acoperirea regiunii și este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire în zonele înalte și din depozite aluvionare: prafuri nisipoase, argiloase, argile, etc. sedimentate haotic – sedimentare de tip deltaic – având un caracter malos în zona joasă.

Terenul de amplasament este un teren dificil de fundare și anume loess uscat, galben, macroporic, sensibil la umezire, compresibil.

Avizul geotehnic recomandă o presiune convențională de calcul $P_{conv.} = 130 \text{ kPa}$ iar fundarea se va realiza pe stratul de loess interceptat în foraj, prin intermediul unei zone compactate de minimum 0,20 - 0,25 cm grosime, evazată lateral cu grosimea zonei compactate.

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, zona se încadrează în IMR 100 de ani, cu coeficientul de zonare seismică $ag = 0,20$ și perioada de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$. Conform STAS 6054/1974 adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 de la suprafața terenului.

2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

a. Poziționarea față de intravilanul localității

Terenul analizat se afla în zona de vest a Municipiului Tulcea, în intravilanul localității. Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren proprietate particulară (NC 39705 și NC 32096);
- la est – teren proprietate particulară (NC 32096);
- la sud – drum public de interes local, Str. Gazelei;

- la vest – teren proprietate particulara (NC 2863/2).

b. Relationarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află în intravilanul Mun. Tulcea, județul Tulcea, cu acces la drumul public de interes local Str. Gazelei ce facilitează accesul către centura orașului și str. Isacței (E87).

În ceea ce privește relația zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiază și de posibilități de cooperare în domeniul edilitar (racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente: energie electrică, apă, canalizare și gaze) și de acces la instituții de interes public și servicii existente. Potrivit reglementărilor din PUG-ul aprobat, terenul se află în zona destinată unităților industriale de depozitare și transport.

2.4. CIRCULATIA

a. Aspecte critice privind circulația în zona

Circulația în zona se face pe DN22 - E87, care este un drum modernizat (asfaltat), cu două benzi de circulație, în stare de funcționare foarte bună și constituie principala cale de legătură cu zonele învecinate și cu localitățile învecinate.

b. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare de trasee noi, intersecții cu probleme, priorități:

Accesul pe teren se face din str. Gazelei care se află într-o stare bună de funcționare.

2.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA SI BILANT TERITORIAL

a. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În prezent amplasamentul este liber de construcții.

b. Relationari între funcțiuni

În prezent, există relații funcționale cu vecinătățile din nord, vest și est deoarece majoritatea au funcțiuni de prestări servicii, depozitare și transport.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul este liber.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

e. Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

In zona se afla functiunea de industrie, locuire si prestari servicii.

f. Asigurarea cu spatii verzi

Terenul este in momentul de fata liber si neamenajat.

g. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu exista zone cu riscuri naturale.

h. Principalele disfunctionalitati

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

a. Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu structura localitatii

La nivel de infrastructura retelele tehnico-edilitare :

Energie electrica: exista posibilitatea racordarii la energie electrica prin reseaua existenta in str. Gazelei.

Alimentarea cu apa: exista posibilitatea racordarii la alimentare cu apa din Str. Gazelei.

Canalizarea: exista posibilitatea racordarii la reseaua de canalizare prin Str. Gazelei.

Gaz: exista posibilitatea racordarii la alimentare cu gaz prin reseaua existenta in zona.

Incalzirea spatiilor se va face in regie proprie.

b. Principalele disfunctionalitati

Nu este cazul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

a. Relatia cadru natural – cadru construit

Nu este cazul.

b. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate.

Aceste riscuri pot fi preintampinate prin gasirea unor solutii tehnice corespunzatoare pentru fiecare amplasament.

c. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

d. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona nu exista monumente care necesita protejare.

e. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona nu exista potential balnear si turistic.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu informarii populatiei, atat prin expunere la amplasament, prin amplasament, prin mediatizare si afisare a propunerii la sediul Primariei Municipiului Tulcea, cat si prin expunerea pe site-ul Primariei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile geo indica faptul ca terenul este unul dificil de fundare (loess cat. B), nivelul apelor freatice fiind la -4.20 m.

3.2. CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Conform Panului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat pri HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011, terenul studiat este cuprins in intravilanul municipiului, in UTR 26, zona I, zona de unitati industriale de depozitare si transport – subzona de depozite.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua viziune urbanistica, aparuta ca si urmare a manifestarii unui interes crescut al investitorilor in ultimul timp, este cea care permite valorificarea maxima a potentialului comercial si economic al zonei, dar si indirect, a celui construit, valoros, din localitate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Accesul in zona studziata se face din drumul public de interes local, Str. Gazelei, adiacent amplasamentului.

b. Organizarea circulatiei feroviare

Nu e cazul.

c. Organizarea circulatiei navale

Nu e cazul.

d. Organizarea circulatiei aeriene

Nu e cazul.

e. Organizarea circulatiei pietonale

Drumul din care se face accesul pe amplasament are prevazut trotuare pentru pietoni.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/26/2008
Tel. 0740150194
Mail: samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 38/2019
FAZA P.U.Z.

Bilant teritorial existent				
Nr. Crt	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	I	2 936 mp	100%
TOTAL			2 936 mp	100%

Suprafata totala studiata este de 6 726 mp, iar suprafata amplasamentului este de 2 936 mp. Se propune **constructia unei hale service auto + birouri** pe o suprafata construibila reglementata de maxim 50% din suprafata terenului.

Delimitarea zonelor functionale propuse se face in plansa de Reglementari urbanistice –zonificare, indicii de bilant fiind dupa cum urmeaza:

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII DE INTERES GENERAL SI ACTIVITATI COMERCIALE	IS (Isps 1)	2 936 mp	100%
TOTAL			2 936 mp	100%

Bilant teritorial propus defalcat		mp	%
1	Constructii	1 174,40 mp	40,00 %
2	Alei carosabile	440,40 mp	15,00 %
3	Alei pietonale	44,04 mp	1,50 %
4	Terase, platforme, parcaje	543,16 mp	18,50 %
5	Spatii verzi amenjate	734,00 mp	25,00 %
TOTAL		2 936 mp	100 %

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. propusi pe functiuni si categorii de interventie sunt:

- indici pentru zona studiata:

- **P.O.T. max propus = 40 %**
- **C.U.T. max propus = 0.80**
- **Regim maxim de inaltime = P inalt, P + 1E**
- **H maxim = 10 m**

Terenul va fi imprejmuit cu gard din plasa bordurata pe toate laturile. Inaltimea imprejmuirii nu va depasi 2,50 m.

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructie este de P inalt si P+1E.

3.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din P.U.G.-ul municipiului Tulcea se vor trata urmatoarele categorii de probleme :

3.6.1.ALIMENTAREA CU APA

Pentru investitia propusa, alimentarea cu apa se va face prin bransare la reseaua existenta din strada Gazelei, dupa mentiunea avizului de alimentare cu apa prin intermediul caminelor de racordare.

In aceste camine se vor monta contoare de apa pentru monitorizarea consumului.

Apa calda menajera se va produce in regie proprie.

3.6.2.CANALIZARE

Canalizarea obiectivului se va realiza prin racordarea la reseaua existenta de evacuare a apelor uzate ce trece prin zona de sud a terenului, prin str. Gazelei.

3.6.3.ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin legarea la reseaua existenta care trece prin zona de sud a terenului, prin strada Gazelei unde este amplasata ramificatia electrica de inalta tensiune.

3.6.4.TELECOMUNICATII

Beneficiarul nu doreste racordare la telefonie nationala. Se va folosi in scopul telecomunicarii contract cu telefonie mobila.

3.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin legarea la rețeaua existentă în zonă.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Protecția mediului trebuie să fie principală preocupare a beneficiarului construcției. Depozitarea deșeurilor menajere se face în mod controlat, în puștele metalice închise și separate pe diferite tipuri de deșeuri, iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate ale orașului (contract de prestări servicii).

În cadrul incintelor se vor amenaja spații verzi și plantate (gazon, plantații medii și înalte, ronduri de flori, etc.) în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HGR nr. 525/1995, anexa nr. 6.

Pe lângă acest aspect, zonele verzi create vor contribui la:

- atenuarea valorilor extreme de temperatură și filtrarea aerului de impurități;
- asanarea mediului contra factorilor nocivi (fum, pulberi, gaze, radiații, zgomot).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

a. Tipuri de obiective de utilitate publica

În planșa referitoare la "circulația terenurilor" regăsim:

- terenuri proprietate particulară aparținând persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri din domeniul public de interes local.

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor

Terenul este proprietatea lui Tertis Valentin și Tertis Mariana, obținut prin contractul de vânzare - cumpărare nr. 2224 din 21.08.2018, între "DELTA TIM" S.R.L., reprezentată prin asociat unic și administrator Tudorache Mariana în calitate de vânzător, și Tertis Valentin cu Tertis Mariana în calitate de cumpărători.

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative in domeniu:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000,
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Planul Urbanistic Zonal trateaza unitar aceasta zona in vederea dezvoltarii urbanistice armonioase, amenajarii teritoriului si a echiparii tehnico-edilitare.

Lucrarile de construire a obiectivului propus va conduce la crearea de noi locuri de munca si la cresterea economica a zonei.

Categoriile de investitie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jaloneaza atat activitatile de proiectare si avizare, cat si conditiile de constructibilitate si restrictii, care vor trebui sa fie cunoscute si respectate de proprietarul parcelei cat si de proprietarii retelelor publice in zona.

INTOCMIT,

Arh. **Monika Badulescu**

Arh. **Oana Mania**

VERIFICAT,

Arh. **Luminita Arhire**

