

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

DENUMIREA LUCRARI: “ **LUCRARI DE REPARATIE,MODERNIZARE SI INLOCUIRE INVELITOARE**”

AMPLASAMENT: **Str.Progresului,nr.4,mun.Tulcea**

BENEFICIAR: **S.C. CONSTANT PROD S.R.L.,Tulcea**

PROIECTANT GENERAL:**S.C. POP DELTA PROIECT S.C.S. - Tulcea**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z.**

1.2.Obiectivul P.U.Z.

Stabilirea de reglementari in vederea consolidarii cladirii si schimbarii partiale de destinatie din sediu de firma in birouri la parter si locuinta de serviciu la etaj.

1.3.Surse documentare:

- Planul Urbanistic General municipiului Tulceasi Regulamentul Local de Urbanism - aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.19/28.02.1999 ;
- Documentatia topografica avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu numarul 532/26.04.2018
- C.U. nr.338 din 09.04.2019 eliberat de Primaria mun.Tulcea.
- Avizele detinatorilor de retele edilitare :
 - Aviz Ministerul Culturii(DJCCPCN)
 - Expertiza Tehnica
 - Studiul Istoric,arhitectural si urbanistic asupra cladirii(de patrimoniu) intocmit de B.I.A. Margareta Mihailescu.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Constructia existent amplasata in zona ultracentrala a municipiului Tulcea este inscrisa in “Lista Monumentelor Istorice /2015 nr.473 cod LMI Tl.II – S-B-05990 – str.Progresului”(intre str.Pacii si str.Unirii).

Aceasta face parte din “ansamblul de 4 cladiri de patrimoniu ramase nereabilitate dupa sistematizarea centrului civic vechi al orasului facuta in anii 1960-1990.

In prezent Zona studiata si vecinatatile directe nu mai permit alte dezvoltari urbanistice decat reabilitari ale constructiilor existente.

2.2.Incadrarea in localitate

Terenul in suprafata totala de 271.00 mp proprietate privata este situat in zona central a municipiului – UTR 1,Zona IS1.

Vecinatatile directe ale acestuia sunt :

- La Nord-Vest - Domeniu Public,
- La Sud-Vest - Domeniu Public,
- La Sud-Est - str.Progresului,
- La Nord-Est - Domeniu Public.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

- Cadrul natural in care se vor dezvolta lucrarile de reabilitare a constructiei care face obiectul PUZ este specific zonei ultracentrale a orasului avand un grad mare de ocupare a terenului cu,constructii ,alei de acces auto,pietonale ,parcari si foarte putin spatiu verde.

- Clima zonei este temperat continental specifica Dobrogei.
- Topografia terenului permite evacuarea apelor meteorice la caminul statiei de pompare din sensul giratoriu de la Hotel Delta.
- Din punct de vedere geotehnic terenul de fundare este format din depuneri aluvionale cu apa freatica la foarte mica adancime.
- Din punct de vedere seismic amplsamentul se gaseste in zona seismica "D" (P7/2000),gradul "8"(SR11100/1/93) cu perioada de colt " $T_c = 1.5$ sec si $K_s = 0.16$ ".
- Din punct de vedere urbanistic amplasamentul se afla intr-un ansamblu de constructii vechi,de patrimoniu care sunt in curs sau necesita reabilitare.

2.4.Circulatia:

- Accesul auto la terenul din zona studiata se poate face din str.Pacii prin str.Progresului.
- Accesul pietonal se face din str.Pacii prin str.Progresului,str.Babadag si str.Unirii.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Terenul parcelei respective este proprietate privata in suprafata de 271.00 mp a S.C.CONSTANT PROD S.R.L. ,ocupat cu o cladire P+1 in suprafata construita de 228.00 mp.

2.6.Echipare edilitara:

- Strada Progresului este echipata cu retele publice de apa, canalizare menajera, energie electrica si cablu Tv. la care este racordat si obiectivul care face obiectul P.U.Z.

2.7.Probleme de mediu:

- Nu exista problem de mediu zona fiind monitorizata permanent la panoul din Piata Civica.
- Nu se depasesc limitele maxime de noxe admise in zonele urbane.

2.8.Optiuni ale populatiei :

- Reabilitarea cladirilor de patrimoniu abandonate care prezinta pericol public de accidentare pietoni si auto.
- Modernizarea suprafetelor carosabile si pietonale.
- Amenajarea parcarilor si a spatiilor verzi in solutie "pe 2-3 nivele".

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

- Nu sunt necesare studii de fudamentare ,Interventia urbanistica se face asupra cladirii existente afferent proprietatii S.C. CONSTANT PROD S.R.L.

3.2.Prevederi ale P.U.G.:

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea si Regulamentul Local aferent, obiectivul este situat in zona ultracentrala – UTR 1 ,Zona IS1 –Zona pentru Institutii si Servicii Publice de Interes General.
- Reglementarile din aceasta zona sunt detaliate in Certificatul de Urbanism nr.338/09.04.2019.

3.3.Prevederi ale unor documentatii de urbanism aprobate in apropiere cu care P.U.Z.-ul propus relationeaza:

- Nu sunt aprobate sau in curs de proiectare alte planuri urbanistice.

3.4.Prevederi ale PUZ :

Dezvoltarea urbanistica propusa pe parcela studiata se face pentru evaluarea impactului interventiei de reabilitare a unui imobil de patrimoniu asupra vecinatatilor din zona aflata in limitele sitului urban inscris pe Lista Monumentelor istorice 2015 a Ministerului Culturii la nr.473.

Interventiile propuse se vor face dupa cum urmeaza:

- Interventiile de reabilitare asupra fatadelor se vor face numai prin lucrari de reparative sau refacere a elementelor decorative ariginale.
- Interventiile privind rezistenta si stabilitatea constructiei se pot face numai in baza unei expertize tehnice.
- Finisajele exterioare ale fatadelor vor respecta materialul si culoarea originala a cladirii.
- Lucrarile de reparare a sarpantei acoperisului si de inlocuire a invelitorii,jgheaburilor si burlanelor vor respecta dimensiunile si forma originala.
- Imprejmuirea stradala la curtea de serviciu va fi realizata din zidarie tencuita identic cu cladirea si va avea $H_{max}=2.0m$.
- Poarta de acces secundar in curtea de serviciu se va realiza din fier forjat vopsit negru specific perioadei interbelice.
- Curtea de serviciu se va amenaja peisagistic cu gazon si arbusti ornamentali.

3.5.Zonificare functionala - reglementari ,bilant teritorial,indici urbanistici :

Zona amplasamentului studiat din UTR 1 "IS1" va avea urmatoarele functiuni:

- "IS" - Subzona cu cladiri preponderant pentru institutii si servicii cu locuire sub 50% din Sd in aceiasi cladire.

Reglementarile propuse in zona "IS" sunt detaliate in Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. si in certificatul de Urbanism nr.338/09.04.2019.

INDICI DE CONTROL URBANISTICI :

EXISTENT	PROPUS
- P.O.T = 84.13%	P.O.T = 84.13%
- C.U.T. = 1.67	C.U.T. = 1.67
- H = P+1	H = P+1

3.6. Organizarea circulatiei:

- Accesul auto in zona amplasamentului obiectivului studiat se face din str.Pacii prin Progresului.
- Accesul pietonal – idem – si din str.Unirii si Babadag.
- Parcarea necesara dezvoltarii urbanistice propuse se va asigura prin concesionarea sau inchiriere a 2 locuri de parcare din domeniu public sau privat al C.L. Tulcea.

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare:

- Retelele publice de apa, canalizare, menajera ,energie electrica, gaze existente pe str. Progresului, la care este bransat obiectivul asigura necesarul zonei , respective a obiectului studiat.
- Evacuarea gunoiului menajer si a deseurilor reciclabile se face la platforma de depozitare existenta in vecinatate.

3.8. Protectia mediului:

- Avand in vedere ca functiunea dominanta a zonei propuse pentru dezvoltare urbanistica nu are caracter poluant nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.
- Solutiile de reabilitare propuse prin prezenta documentatie, constituie masuri de protective pentru pietoni si personalul din cladire si de schimbare in bine a impactului visual existent.
- Monitorizarea calitatii aerului din zona central se face permanent si se afiseaza electronic pe panoul situat in Piata Civica .Nu se constata depasirea limitelor maxim admise.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1. Concluzii:

Dezvoltarea urbanistica propusa nu va modifica local prevederile P.U.G.

Aceasta dezvoltare se va face fara alte interventii asupra situatiei existente a cadrului natural din vecinatatea zonei studiate.

In concluzie apreciem ca dezvoltarea urbanistica propusa raspunde cerintelor de reabilitare a cladirilor de patrimoniu existente in zona ultracentrala a municipiului Tulcea.

4.2. Masuri in continuare:

Realizarea interventiei urbanistice propuse se poate face intr-un interval de timp parcurgandu-se urmatoarele etape (in sarcina Primariei):

- Aprobarea Planului Urbanistic Zonal in Consiliul Local Tulcea si eliberare H.C.L.
- Eliberarea Autorizatiei de Construire

- Verificarea si receptionarea lucrarilor executate in conformitate cu autorizatia de construire.

4.3.Recomandare:

Reabilitarea domeniul public si privat din incinta “Spicu” (complementara “Pietei Civice”) prin:

- Realizarea unei parcare publice si private pe 2-3 nivele finantate din fonduri publice si private prin parteneriat.
- Modernizarea suprastructurii stradale – carosabil si pietonal.
- Reorganizarea si delimitarea suprafetei platformei de depozitare gunoi menajer si deseuri reciclabile prin inchidere cu pereti(support pentru “arta stradala” –graffiti) pentru a se opri raspandirea resturilor menajere de catre animale sau vant.Totodata sa fie asigurata avacuarea scurgerilor de lichid de pe platforma in caminul de canalizare menajera existent.
- Initierea unui demers privind preluarea terenurilor proprietate privata la domeniul privat al Primariei prin despagubiri sau schimb de teren.
- Idem pentru preluarea cladirilor de patrimoniu abandonate ,care prezinta pericol public in zona.

INTOCMIT ,

Arh. Pop Valer C-tin

