



Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE"

Jud.Tulcea, Mun. Tulcea, Str. Mahmudiei, nr. 160
Nr. cad. 37477, Nr. cf. 37477

MEMORIU EXPLICATIV PENTRU INFORMAREA PUBLICULUI DE INITIEREA PROIECTULUI PUZ - "CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE"

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: **PUZ – CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE**
- Amplasament: **Judetul Tulcea, Mun. Tulcea, Strada Mahmudiei, nr. 160**
Nr. cadastral – 37477, nr. carte funciara - 37477
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**
- Beneficiar: **STIRBU DUMITRU SI STIRBU VIORICA**
- Proiectant: **S.C. SAMUEL PREST LINEA. SRL – TULCEA,
arh. LUMINITA ARHIRE**
Certificat de RUR pentru elaborarea de proiecte de urbanism si
amenajarea teritoriului, categoriile D si E
- Nr. Proiect / data elaborarii: **58 / 2019**



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

1.2. OBIECTUL PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect analiza unui teren din intravilanul municipiului Tulcea, cu o suprafata de **2556 mp**, in vederea construirii unei hale de depozitare.

Terenul cu suprafata de 2556 mp este situat in Municipiul Tulcea si a fost dobandit de beneficiarii Stirbu Dumitru si Stirbu Viorica conform act administrativ nr. 237/G/2013 din 09/05/2017 emis de Bej Gavrescu Alin Mihail, proces verbal de adjudicare 237/G/2013 din 09/05/2017.

Amplasamentul care a generat PUZ-ul are următoarele vecinatati:

- la nord – 3 terenuri, proprietati particulare (NC 31980, NC 34223 si unul neintabulat);
- la est – drum public de interes judetean, DJ 222, str. Mahmudie;
- la sud – teren proprietate particulara (neintabulat);
- la vest – teren proprietate particulara.

Terenul cu nr. cad. 31980 situat pe strada Mahmudie nr. 158B, care se invecineaza cu terenul studiat prin PUZ, apartine tot beneficiarilor Stirbu Dumitru si Stirbu Viorica. Acesta are suprafata de 400 mp si a fost dobandit conform contractului de vanzare-cumparare 577 din 06.06.2002 incheiat de notarul public Jenica Porfir.

In prezent pe acest teren se desfasoara activitati specifice zonei de industrie, zona fiind reglementata printr-un PUD in anul 2007.

Amplasamentul cu nr. cad. 31980 are urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate particulara (NC 34223);
- la est – drum public de interes judetean, DJ 222, str. Mahmudie;
- la sud – teren proprietate particulara (NC 37477), cel care a generat PUZ-ul;
- la vest – teren proprietate particulara (NC 34223).

Ambele loturi vor fi reglementate prin PUZ.

1.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul analizat se afla in partea de sud-est a Municipiului Tulcea, in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste relationarea zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiaza de posibilitatea de comunicare la nivel de circulatie prin intermediul strazii Mahmudie si de racordare la retelele tehnico-edilitare existente: energie electrica, apa, canalizarea.



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

1.4. CIRCULATIA

Circulatia in zona se face pe strada Mahmudiei, DJ 222, care este un drum in stare de buna de functionare si constitutie principala cale de legatura cu orasul si cu zonele invecinate.

1.5. PARCAJE

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Numarul maxim al locurilor de parcare va fi de 3 locuri de parcare.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativelor P132/93 si H.G. 525/1996. Anexa nr. 5 si HCL 201 din 28.09.2017.

“ 5.12 - Construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- *activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m² ;*
- *activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m²*
- *activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m². “*

1.6. OCUPAREA TERENULUI

Amplasamentul se afla in prezent in zona LMu1 - locuire si functiuni complementare, in UTR. 15.

In zona de est adiacenta amplasamentului se regaseste strada Mahmudiei care separa functiunea de locuire de zona de exploatare resurse naturale. In stanga si dreapta amplasamentului regasim tot functiunea de locuire case se imbina cu functiunea de servicii iar in vest se invecineaza cu functiunea de servicii.

Referitor strict la terenul analizat, acesta este partial neamenajat pe care se afla o mica constructie cu destinatia de locuinta.

1.7. ECHIPAREA EDILITARA

La nivel de infrastructura, retele tehnico-edilitare: energie electrica, retelele de apa si canalizare exista pe partea de est a amplasamentului din str. Mahmudiei.

Incalzirea spatiilor se va face in regie proprie.



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

2.1. PREVEDERILE P.U.G.

Conform Planului 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 15, zona LM_{U1} - locuire si functiuni complementare.

2.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia in zona se face pe strada Mahmudie, DJ 222, care este un drum in stare de buna de functionare si constitutie principala cale de legatura cu orasul si cu zonele invecinate.

2.3. REGIMUL DE INALTIME

Constructiile vor avea o intaltime maxima propusa:

- **P inalt, P+1**
- **H maxim = 10 m**

2.4. PERMISIVITATI

In zona destinata unitatilor industriale, depozitare si transport se vor realiza numai acele lucrari care sunt in conformitate cu aceste functiuni.

2.5. REGULI GENERALE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

In prezent, amplasamentul este incadrat in zona LM_{U1} – locuire si functiuni complementare.

Terenul va fi imprejumuit cu gard din plasa bordurata pe toate laturile sau cu imprejmuire opaca pentru separarea unor servicii functionale sau a protectiei vizuale. Inaltimea imprejmuirii nu va depasi 2,50 m.

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructie este de P inalt

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si ale arhitecturii sunt interzise.

2.6. INDICI URBANISTICI

Indicatori urbanistici existenti

POT existent = 0.82 %

CUT existent = 0.008

POT maxim = 35.00 %

CUT maxim = 1.0

AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Prin aliniament se intlege limita dintre domeniul public si proprietatea privata.

Pentru lotul 1 (care a generat PUZ-ul):

Se obliga retragera de la aliniament sa fie de minim **8.40 m**, pentru a se putea realiza 3 locuri de parcare.

Pentru lotul 2:

Se obliga retragera de la aliniament sa fie de minim **18.15 m**, pentru a se putea realiza accesul in siguranta a masinilor de mare tonaj.

RETRAGERI IN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permis numai daca se respecta urmatoarele:

Pentru lotul 1 (care a generat PUZ-ul):

- In partea de nord a amplasamentului se obliga o retragere de minim **3.15 m**.
- In partea de est a amplasamentului se obliga o retragere de minim **8.40 m**.
- In partea de vest a amplasamentului se obliga o retragere de minim **0.60 m**.
- In partea de sud a amplasamentului se stabeleste o retragere de **0.60 m**.



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

Pentru lotul 2:

- In partea de nord a amplasamentului se obliga o retragere de minim **0.90 m**.
- In partea de est a amplasamentului se obliga o retragere de minim **18.15 m**.
- In partea de vest a amplasamentului se obliga o retragere de minim **4.20 m**.
- In partea de sud a amplasamentului se stabileste o retragere de **0.45 m**.

2.7. ZONA PROPUZA – I (ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT)

- **P.O.T. maxim propus = 35.00 %**
- **C.U.T. maxim propus = 0.70**
- **Regim maxim de inaltime = P inalt, P+1**
- **Hmax = 10.00 m**

2.8. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL EXISTENT	LOT 1		LOT 2	
ZONA LMu1 - EXCLUSIV REZIDENTIALA	2556 mp	100 %	381 mp	100 %
SUPRAFATA CONSTRUITA	21 mp	0.82 %	101 mp	26.50 %
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	75 mp	2.93 %	40 mp	10.50 %
SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	250 mp	9.78 %	133 mp	34.91 %
SUPRAFATA PARCAJE	30 mp	1.17 %	30 mp	7.88 %
SUPRAFATA SPATII VERZI	2180 mp	85.30 %	77 mp	20.21 %
SUPRAFATA TEREN	2556 mp	100 %	381 mp	100 %

BILANT TERITORIAL PROPUIS	LOT 1		LOT 2	
ZONA I - DEPOZITE	2556 mp	100 %	381 mp	100 %
SUPRAFATA CONSTRUITA	895 mp	35.00 %	132 mp	34.64 %
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	120 mp	4.70 %	40 mp	10.50 %
SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	900 mp	35.21 %	117 mp	30.71 %
SUPRAFATA PARCAJE	120 mp	4.70 %	15 mp	3.94 %
SUPRAFATA SPATII VERZI	521 mp	20.39 %	77 mp	20.21 %
SUPRAFATA TEREN	2556 mp	100 %	381 mp	100 %



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.1. ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa potabila a constructiei se va face prin racord la conducta din strada Mahmudiei, aflata in estul amplasamentului, in urma obtinerii unui aviz.

3.2. CANALIZARE

Canalizarea obiectivului se va realiza prin legarea la reteaua existenta la strada Mahmudiei, in urma obtinerii unui aviz.

3.3. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA

Energia termica se va realiza in regie proprie.

3.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin legarea la reteaua existenta aflata in str. Mahmudiei, aceasta actiune avand loc in urma obtinerii avizului.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In preznet, zona nu dispune de retea de gaze.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Pentru amplasamentul ce a generat P.U.Z. s-au prevazut spatii verzi amenajate si de aliniament cu rol de protectie. Suprafata plantata va fi minim 15% din suprafata terenului.

Deseurile vor fi transportate la groapa de gunoi a orasului, colectare in conditiile impuse de normele sanitare, respectiv in pubele din plastic depozitate pe o platforma.



SC SAMUEL PREST LINEA SRL

Str. Taberei, Nr. 7
RO 23085006 | J36/28/2008
Tel. 0740 150 194
samuel.arhitectura@yahoo.com

Proiect Nr. 58/2019
FAZA P.U.Z.

4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In plansa referitoare la regimul juridic(proprietatea asupra terenurilor):

- Teren domeniu public de interes local;
- Teren proprietate privata particulara apartinand persoanelor juridice si fizice.

Prin lucrarea propusa nu se prevad sarcini pentru autoritatea publica locala, toate costurile legate de schimbarea functiunii sunt in sarcina beneficiarului.

INTOCMIT,

ARH. MONIKA BADULESCU

ARH. CALIN SERBAN

VERIFICAT,

ARH. LUMINITA ARHIRE

