

S.C. MISOLI S.R.L. TULCEA
J36/116/1996

PLAN URBANISTIC ZONAL

REABILITARE SI MANSARDARE CORP C84,PENTRU SPATII DE DEPOZITARE SI BIROURI

Intravilan –municipiul TULCEA,strada FORESTIERULUI nr.1,NC 2257/5,CF-30297;
judetul Tulcea

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **PUZ – REABILITARE SI MANSARDARE CORP C84,PENTRU SPATII DE DEPOZITARE SI BIROURI**
- Amplasament : Intravilan —municipiul TULCEA, strada FORESTIERULUI nr.1, NC 2257/5,CF-30297;judetul Tulcea
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **GRIGORAS MIHAELA**
- Proiectant : **S.C. MISOLI SRL –TULCEA**
arh.MIRELA DIDA
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,F6
- Nr.proiect /data elaborării : **10/ iulie 2020**

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect modificarea indicilor urbanistici ai terenului situat in intravilanul municipiului Tulcea,UTR 32, cu o suprafață totala de **3174,0 mp**, în vederea reabilitarii si mansardarii imobilului C84 existent in incinta.

Terenul in suprafata de 3174,0 mp este situat in intravilanul municipiului Tulcea asa cum a fost aprobat prin PUG si RLU aprobat prin HCL nr.29/1996,HCL nr.19/1999 si HCL nr.129/2011 și a fost dobândit de beneficiar prin cumparare conform cu contractul de vanzare/cumparare nr.1565/2 august 2018.

Amplasamentul terenului este situat în intravilanul municipiului Tulcea așa cum a fost stabilit prin PUG municipiu, în partea de nord-vest, în zona cu funcțiune industrială.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiază și de posibilități de cooperare în domeniul edilitar (racordare la rețelele tehnico-edilitare existente : energie electrică) și de acces la instituțiile de interes public și servicii existente.

Potrivit reglementarilor din PUG –ul aprobat, terenul se afla în zona de unitati industriale, de depozitare și transport

Terenurile din această zonă au fost puse date în proprietate sau reconstituit dreptul de proprietate în temeiul reglementarilor legale și au intrat în circuitul civil.

Vecinii ai terenului sunt :

- la N-V : proprietate privată-NC-2257/11;NC-7834;NC-2257/8;
- la N-E : proprietate privată-NC-33696;
- la S-E : proprietate publică a municipiului-str.Forestierului-NC-44836;
- la S-V : proprietate publică a municipiului-strada Forestierului- NC-44836;
- la S : proprietate publică a municipiului-strada Forestierului- NC-44836;

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică întocmită de P.F.A.PINDIC PAULA ,receptionata de OCPI Tulcea cu procesul verbal nr.
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea și Regulamentul local aferent aprobat prin HCL 29/1996,HCL 19/1999,HCL 129/2011-de aprobare a Planului Urbanistic General și al RLU aferent
- Documentație fotografică
- Deplasări pe teren
- Informații din avizele deținătorilor de conducte și rețele
- Tema de proiectare

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Tulcea este amplasat în nordul județului fiind așezat într-o zonă colinară la altitudini de 30 m pe malul Dunării, poarta de intrare în Rezervația Biosferei Delta Dunării. Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini: comunele Somova și Frecatei (la vest), comunele Frecatei, Valea Nucarilor și Mihail Kogalniceanu (la sud), comuna Cealchioi (la nord) și comunele Pardina, Maliuc și Nufaru (la est).

Relațiile în teritoriu sunt desebit de avantajoase, teritoriul administrativ al municipiului fiind străbătut de drumul național DN 22-E 87 care leagă zona de municipiul reședință de județ și de județul Constanța și de drumurile județene care fac legătura cu comunele învecinate.

Suprafața teritoriului administrativ al orașului este de 12 188,03 ha.

Municipiul Tulcea este centru polarizator al județului.

Zona in studiu a fost inainte de 1989 o zona industriala dezvoltata aflata la limita de vest zonei industriale de vest si marginita de zona caii ferate industriale. In zona, pe strada Forestierului se afla incinta unei unitati de drumuri care apartinea de primaria municipiului. Aici functioneaza si in prezent o statie de mixturi asfaltice.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul terenului este situat în intravilanul municipiului Tulcea asa cum a fost stabilit prin PUG municipiu, in zona industriala.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiază și de posibilități de cooperare în domeniul edilitar (racordare la rețelele tehnico-edilitare existente :numai energie electrică) și de acces la instituțiile de interes public și servicii existente;

Potrivit reglementarilor din PUG –ul aprobat, terenul se afla in zona destinata zona de unitati industriale, de depozitare si transport si are categoria de folosinta curti constructii.

Terenurile din aceasta zona au fost primite in proprietate de societatea comerciala cu capital de stat la data infiintarii si apoi dezmembrate si vandute intrand in circuitul civil.

Din analiza constrangerilor pentru locuinte in zona se remarca(plansa U1’):

-zona de influenta a depozitului de deseuri din nord-vestul municipiului(1000,0 m raza-conform art.11 din ord.119 /2014);

-zona de influenta a statiei de betoane si cea de mixturi asfaltice existente in imediata vecinatate-500,0 m fata de zona de locuit- conform art.11 din ord.119 /2014

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este specific podișului Dobrogei, orașul situându-se într-o zona colinara cu înălțimi de până la 30 m, cu depozite loessoide.

Municipiul este marginit la nord de fluviul Dunarea.

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentală cu influențe sub-mediteraneene. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea temperaturii. Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din țară, fiind de 10,8 grade. Precipitațiile medii anuale sunt de 350-500 mm. Debitele Dunării sunt în medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Pe teritoriul orasului nu sunt cursuri de apa permanente cu exceptia Dunarii.

Terenul in studiu are o declivitate de 1,8% de la est la vest.

2.4. Circulația

Accesul rutier în zona se face pe strada Forestierului, una din strazile care fac legatura zonei industriala vest si strada Isaccei. Strada Forestierului este in stare foarte proasta cu nenumarate gropi.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul se află în teren categoria curti constructii care prin PUG are functiunea de zona de unitati industriale, de depozitare si transport.

Analizand functiunea inscrisa in cartea funciara a imobilelor din incinta,ne dam seama ca aici a fost zona destinata PSI pentru incinta industriala.

In prezent pe terenul in studiu exista o serie de constructii care au apartinut fostei societati si anume:

-corp C 82-bazin PSI-Ac=333,80 mp-este un bazin betonat sapat in pamant,deasupra solului nefiind nici macar un rebor;acest bazin este folosit de beneficiar pentru a strange apa de ploaie;

-corp C84-casa motopompe-Ac=50,792 mp-este o cladire de beton cu acoperire in terasa si regim de inaltime parter;la momentul cumpararii nu mai erau utilaje in imobil;

-corp C86-solar-Ac=40,166 mp-este constituit dintr-un rebord de beton in care se cultiva legume de catre proprietari;

-corp C86-solar-Ac=36,243 mp-este constituit dintr-un rebord de beton in care se cultiva legume de catre proprietari;

-corp C 89-cladire pompieri-Ac=11,66 mp-este o cladire parter de forma circulara,regim de inaltime parter,acoperire cu terasa;

-corp C 90-garaj-Ac=36.986 mp-regim de inaltime parter,acoperire cu sarpanta intr-o singura apa;

-corp C93-radier cladire-Ac=115,839 mp-este doar o fundatie de beton armat care nu are si nu a avut nici o constructie pe ea;

In prezent in incinta descrisa mai sus se desfasoara activitate de prestari servicii de realizare de monumente funerare.Pentru aceasta activitate este necesar sa se reabiliteze si mansardeze un corp de cladire,cel mai apropiat de intrare si facil de accesat de clienti,corpul C84.

Se apreciază că amplasamentul nu presupune disfuncționalități deosebite, fiind considerat favorabil pentru reabilitarea si mansardarea unui imobil existent si crearea de spatii de depozitare(in parter) si de birouri la mansarda.

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul dispune de posibilitati de racord doar la electricitate din reseaua existenta in zona.In prezent imobilul propus a fi reabilitat si mansardat este racordat la reseaua de electricitate din zona.

Nu exista posibilitate de racord la apa curenta in zona.Din cercetarea din teren am constatat ca statia de mixturi asfaltice are bransament de apa dar nu de pe strada Forestierului.

Încălzirea spațiilor se va face cu centrala termica electrica proprie.

Pe teritoriul analizat nu există nici un alt tip de rețele sau conducte magistrale.

2.7. Probleme de mediu

In amplasamentul studiat nu sunt depistate zone cu patrimoniu arheologic(s-a studiat PUG-ul existent)

2.1. Opțiuni ale populației

Având în vedere că zona este foarte favorabila unor servicii legate de prestari servicii, zona este complet destructurata si are functiunea de zona de industrie se depozitare, exista doua zone de restrictie pentru eventuale zone de locuit (depozitul de deseuri si statia de betoane si mixturi asfaltice), comunitatea locală nu ar avea motive sa nu fie nefavorabilă realizării unor astfel de investiții.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a dezvolta un serviciu in conditii decente de munca .

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu o declivitate de 1,8 % de la est la vest .

3.2. Prevederile P.U.G.

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este de a analiza si a studia posibilitatile de modificare indicilor urbanistici ai terenului situat in intravilanul municipiului Tulcea, UTR 32, cu o suprafață totala de **3174,0 mp**, în vederea reabilitarii si mansardarii imobilului C84 existent in incinta.

Terenul se afla in UTR 32-zona I-zona de unitati industriale, de depozitare si transport

Prin realizarea prezentei documentatii, nu se modifica functiunea zonei ci doar indicii urbanistici.

Având în vedere argumentele expuse în capitolele anterioare privind posibilitățile oferite de amplasamentul studiat în raport cu restul localității, precum și de avantajele economice și mai ales sociale pentru localitate ce decurg din promovarea unei astfel de investiții, se apreciază că se îndeplinesc condițiile de aprobare a modificării indicilor urbanistici prin reabilitarea și mansardarea unui corp de clădire destinat unei activități de prestări servicii, în scopul dezvoltării zonei.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Perimetrul studiat nu prezintă restricții de construire și execuție rezultate din amplasament.

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației în zona nu sunt constrângeri de nici un fel, circulația putând să se desfășoare pe strada Forestierului.

Strada Forestierului este în stare foarte proastă iar viabilizarea ei va reveni în sarcina primăriei municipiului.

În ceea ce privește accesul carosabil în incinta acesta se va face prin aleea carosabilă existentă pe latura de vest a terenului. Nu se vor realiza alte accese carosabile sau pietonale în afara celor existente.

Referitor la parcare a autovehiculelor, s-au avut în vedere precizările art. 33 din HGR nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5. Față de acestea se mai fac următoarele precizări :

- parcare a autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în zone special amenajate;
- este interzisă parcare a autovehiculelor în lungul drumului de acces;

Conform HCL 201/2017-in cazul unor dotari de prestari servicii se vor prevedea 1loc de parcare/35 mp de arie utila;se propun 5 locuri de parcare amenajate in interiorul incintei.

3.5. Zonarea funcționala, reglementari si indicatori urbanistici

La elaborarea prezentei documentații urbanistice s-au avut în vedere următoarele elemente de analiză și criterii :

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a municipiului;
- statuarea unor unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;
- protecția factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

Zonificare :

Pe teritoriul reglementat în PUZ se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

I : zona industrie si prestari servicii

Subzone:-subzona constructii

-subzona carosabil si parcaje

-subzona spatii verzi

-subzona pietonal

Parcelare :

Așa cum rezultă din piesele desenate, se propune o singura parcela pentru prestari servicii pe terenul proprietate.

- Zona pentru industrie si prestari servicii

4 subzone

In restul zonei studiate dar nereglementate prin prezenta documentatie,se pastreaza reglementarile existente.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor.

Parcelarea existenta nu se modifica si permite amenajarea terenului pentru reabilitarea si modernizarea unui corp de cladire.

Retragerile imobilului studiat fata de aliniament nu se modifica si ele sunt urmatoarele:

-fata de limita de proprietate din sud-vest exista si se pastreaza o distanta de 9,92 m, zona verde si carosabil;

-fata de limita de proprietate din sud exista si se pastreaza o distanta de 4,90 m ,zona verde;

-fata de limita de proprietate din nord-vest exista si se pastreaza o distanta de 23,91 m;
-fata de limita de proprietate din nord-est exista si se pastreaza o distanta de 50,67 m;
Terenurile adiacente terenului studiat sunt ocupate cu diferite constructii si amenajari industriale in diferite stadii de uzura .

Regimul de înălțime :

Regimul maxim de înălțime propus este de P+M pentru corpul de cladire C84.Restul corpurilor existente nu se modifica.

Inaltimea maxima a constructiei mansardate va fi de 8,0m .

Permisivități :

În zona de prestari servicii existenta nu sunt permise decat acele constructii si amenajari care sunt destinate functiunii propuse.

Constrângeri :

Se mențin condițiile de construibilitate și restricțiile stabilite prin PUG și RLU aprobate:

- se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse :

Corpul C84 care face obiectul prezentei documentatii,este amplasat in vecinatatea accesului carosabil existent pe latura de sud-vest a terenului.El se afla la o distanta de 9,92 m fata de aliniamentul de sud-vest,la 23,91 m fata de limita de proprietate din nord-vest si la 4,90 m fata de aliniamentul din partea de sud.

La parter se vor amenaja spatii de depozitare unelte iar la mansarda se vor amenaja birouri.Accesul la mansarda se va putea realiza fie prin interior fie prin exterior cu o scara exterioara,functie de concluziile expertizei tehnice care se va intocmi la faza urmatoare de proiectare. Pentru amplasarea scarii de acces la mansarda la exterior amplasarea favorabila ar putea fi pe fatada de nord-est sau pe cea de sud-vest,pe trotuarul betonat existent,trotuar in latime de 1,55m.

Nu se vor executa alte constructii in afara mansardei la corpul C84.

Raportul plin-gol –va fi net in favoarea plinului avand in vedere functiunea.Spatiile din mansarda se vor lumina prin ferestre in calcan sau prin luminatoare in sarpanta.

Materiale de construcție și finisaje

Se vor utiliza sisteme constructive adaptate functiunii(structura metalica inchideri –pereti si invelitoare- din panouri sandwich) la cele doua containere.

Acoperișurile :

Acoperirea va fi cu sarpanta si invelitoare din tabla tip tigla culoare maro sau antracit..

Indici urbanistici :

Se obtin urmatoorii indici minimali si maximali :

POT: minim 22,0 % CUT : 0,25

POT: maxim 30,0 % CUT : 0,30

BILANȚ TERITORIAL

Pentru proprietatea studiată în prezentul PUZ, rezultă următorul bilanț teritorial :

BILANT TERITORIAL				
teren proprietatea beneficiarului- 3174,0 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona industrie si prestari servicii din care:	3174,0	100	3174,0	100,0
Subzona constructii	628,153	19,80	700,0	22,0
Subzona carosabil de incinta si parcaje	895,847	28,20	890,0	28,0
Subzona spatii verzi	1270,0	40,00	1270,0	40,0
Subzona pietonal	380,0	12,0		
POT	19,80		22,0%	
CUT	0,198		0,25	

Suprafata zonei studiate-7016,0mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTARE CU APA

In procesul de executie a monumentelor funerare nu este necesara apa. Apa pentru baut se va asigura prin apa imbuteliata.

In momentul in care se va executa conducta de distributie a apei potabile amplasata in intravilanul municipiului pe strada Forestierului (conducta care este in planul de investitii al autoritatii locale pentru anii-2014-2020) atunci va fi posibila racordarea la sistemul public de alimentare cu apa.

CANALIZARE

.In imobilele existente nu exista punct de apa si implicit nici canalizare menajera. Pentru cei doi lucratori (beneficiarul si sotul sau) se va amplasa un grup sanitar chimic.

Pentru udatul spatiilor verzi existente se foloseste apa de ploaie care se strange in bazinul descoperit existent in incinta.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu energie termica se asigura de la o centrala termica proprie cu curent electric.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua exterioara de joasa tensiune din zona .

3.7. Protecția mediului

- Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare atât a beneficiarilor tuturor construcțiilor.

- Depozitarea deșeurilor menajere se face în mod controlat, (în pubele metalice închise și separate pe diferitele tipuri de deseuri iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate al comunei(contract de prestari servicii); pe plansa de reglementari este pozitionata platforma de colectare selectiva a deșeurilor.

- În cadrul incintei exista spații verzi și plantate (plantații medii și înalte, ronduri de flori,legume)în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HGR nr. 525/1996, anexa 6.9-procentul minim este de 20%.

Pentru investitia analizata, suprafata de spații verzi amenajate este de 1270,0 mp reprezentand 40,0%, ceea ce corespunde prevederilor legale.

Pe lângă 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

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor”

- terenuri proprietate publică de interes local (strada Forestierului)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare :

- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare :

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism,**

indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**,indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Lucrările de construire a obiectivului propuse va conduce la crearea de noi locuri de muncă;
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei cât și de proprietarii rețelelor publice din zonă.

4.2. Masuri în continuare

- Intocmirea raportului privind intentia de elaborarea a PUZ;
- Solicitarea si intocmirea Avizuluio de oportunitate;
- Intocmirea propunerilor preliminare,obtinerea avizelor care se vor solicita prin Avizul de oportunitate;
- Publicitatea propunerilor preliminare;
- Realizarea fazei finale a documentatieie PUZ;
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a municipiului Tulcea
- Publicitatea propunerii de aprobare;
- Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului;

Întocmit,
arh. urb.Mirela Dida