



## MEMORIU TEHNIC INTENTIE ELABORARE PUZ

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**1.1.1. Denumirea proiectului:** P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU  
**P + 4 E + M**

**1.1.2. Beneficiar:** S.C. PERIGEM S.R.L. (reprez. PERICLEANU GRIGORE ION)

**1.1.3. Elaborator:** S.C. CROM TRAFIC. TULCEA

**1.1.4. Subproiectanti, colaboratori:** -

**1.1.5. Data elaborarii:** NOIEMBRIE 2020

**1.2. Amplasament:** Terenul pe care se va realiza un corp de locuinte de serviciu se afla in incinta SC Perigem SRL. Pe terenul propus unde se doreste a se realiza constructia, exista o constructie Modul de epurare, care a fost edificata in anul 2019 in anul 2019.

Adresa imobilului este Municipiul Tulcea, str. Ing. Dumitru Ivanov, nr. 14 BIS, Nr. cad. 45566.

### **1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

#### **1.2.1. Solicitari ale temei program**

Documentatia propune construirea unui bloc de locuinte de serviciu cu regimul de inaltime P+4E+M. Se va avea in vedere ca pe amplasamentul vecin a fost autorizata o functiune similara, prin construirea unui bloc de locuinte de serviciu, autorizatia fiind de asemenea pentru regimul de inaltime P + 4E + M. Solicitarea a fost facuta tot pentru functiunea de locuinte de serviciu, in conformitate cu actuala functiune a amplasamentelor vecine, spre nord si est.

#### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996 si H.C.L. nr.129/2011 si Regulamentul local de urbanism al Municipiului Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999, parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea. Amplasamentul este situat, potrivit Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea (aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999, parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27/05.1996 ) in U.T.R. nr.23, zona ILs (Zona pentru unitati industrial de depozitare si transport cu subzona- locuinte de serviciu).

#### **1.3. Surse de documentare**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea – aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, si HCL nr. 129/2011/ 09.08.199889. P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU IN REGIM DE INALTIME P+4E+M, aprobat prin HCL nr.275 in 27.12.2018.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **2.1.1. Caracteristici ale zonei, relate la evolutia localitatii**

Obiectivul se afla in zona industriala a Municipiului Tulcea, dezvoltata in jurul Santierului Naval Tulcea, pe str. Ing. Dumitru Ivanov , NR. 14 BIS, intr-o zona care cuprinde si alte functiuni similare, respectiv LOCUINTE DE SERVICIU.

In momentul de fata, initiatorul P.U.Z. –ului, S.C. PERIGEM S.R.L., reprezentat de d-l PERICLEANU GRIGORE ION, detine in zona un teren cu o suprafata de 695,00 mp, teren liber de orice sarcina in acest moment. In zona functiunea



industriala, cu functiunile sale complementare, este bine exprimata. In imediata apropiere a amplasamentului, vecinatatea de nord este reprezentata de un corp de cladire cu regim de inaltime P+2, P+4E+M, care cuprinde de asemenea spatiu pentru locuinte de serviciu, un corp cu locuinte de serviciu P+3 si cantina precum si un bloc cu locuinte de serviciu P + 4 E + M. In partea de est este reprezentata de blocul de locuinte de serviciu cu regim de inaltime P+4E+M, receptionat in anul 2019.

Amplasamentul este situat intre Lacul Ciuperca, aflat la 300 de metri in vest si bratul Dunarii, aflat la 230 de metri in est. Noua cladire va avea acces carosabil si pietonal asigurat din partea de vest a amplasamentului, din breteaua carosabila care se desprinde din str. Ing. Dumitru Ivanov, prin intermediul unei cai de acces comune (teren in indiviziune) pentru mai multe terenuri apartinand unor proprietari diferiti. Din partea de vest a amplasamentului, porneste caleea de acces comuna cu nr. cad. 36298 , care debuseaza intr-o platforma comună pentru constructiile din incinta.

### **2.1.2. Potential de dezvoltare**

Amplasamentul fiind intr-o incinta industriala clar delimitata, terenul este firesc sa fie destinat unor functiuni complementare acesteia; functiunea de locuinte de serviciu face parte dintre acestea.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

#### **2.2.1. Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –**

Terenul pe care se propune executarea corpului de cladire se afla la limita de est a intravilanului Municipiului Tulcea, in zona de vis-a-vis de suburbia Tudor Vladimirescu, in U.T.R. nr.23, zona ILs (Zona pentru unitati industriale de depozitare si transport cu subzona- locuinte de serviciu).

Terenul a fost obtinut prin Act de dezmembrare, autentificat cu nr. 444 din 25.03.2020.

Vecinatatile amplasamentului sunt urmatoarele:

- la sud - teren proprietate particulara nr. cad. 44904-teren liber de constructii
- la nord – nr. cad. 36298 (cale de acces comună), Nr. cad. 3686, 36296- distanta fata de constructiile invecinate- 14.58m fata de locuinte de serviciu
- la est – teren proprietate particulara – nr. cad. 45567( prop. Sc Perigem Srl), distanta fata de constructiile invecinate-6.50 m
- la vest – parcare de incinta si teren din domeniul public de interes local – str. ING. DUMITRU IVANOV- distanta fata de constructiile invecinate- cca 45 m fata de chiosc.

#### **2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea**

Zona este situata adiacent strazii Ing. Dumitru Ivanov, care porneste spre sud-est din Strada Lacul Ciuperca, acesta debusand, la randul sau, in Strada Isaccei, spre sud. Strada Isaccei este una dintre cele mai importante artere pentru circulatia carosabila din municipiu.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere al cadrului natural, zona de amplasament se prezinta aproape plana. Cadrul natural este puternic antropizat.

### **2.4. Circulatia**

Asa cum am aratat, zona este adiacenta strazii Ing. Dumitru Ivanov; toata incinta este accesibila si de pe Dunare, in zona de est a amplasamentului.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

#### **2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiata**

Toate functiunile din zona sunt industriale si de functiuni compatibile cu cele industriale, incinta avand aceasta destinatie de la inceput: cladiri de birouri, hale industriale, locuinte de serviciu, cantina, spatiu verzi amenajate si neamenajate.



Frontul aflat in nordul amplasamentului este bine definit de constructii de locuinte de serviciu, spatii administrative, cantina, birouri, aflate individual pe parcele apartinand diferitilor proprietari, cu regim de inaltime mic si mijlociu.

#### 2.5.2. Relationari intre functiuni

Functiunile din zona coexista fara sa se stanjeneasca.

**2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit** - In momentul de fata gradul de ocupare a terenului de amplasament este de 11.36 %

#### BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT.	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA PENTRU UNITATI, INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT CU SUBZONA- LOCUINTE DE SERVICIU	ILs	695,00	100
		TOTAL	695,00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul pentru care se solicita investitia si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

POT EXISTENT = 11.36 %      CUT EXISTENT = 0.11

#### BILANT TERITORIAL (defalcat) PE AMPLASAMENT PUZ

CONSTRUCTII	79.00 mp	11.36 %
PLATFORME, PARCARI, ALEI CAROSABILE	616.00 mp	88.64 %
ALEI, AMENAJARI PIETONALE	0.00 mp	0.00 %
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00 mp	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>695.00 mp</b>	<b>100 %</b>

#### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Cladirile din zona, sunt cladiri noi sau reabilitate, cu structuri durabile si semidurabile aflate in stare buna sau mediocre. Multe au suferit operatiuni de reparatii curente.

#### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona, facand parte dintr-o incinta industriala care trebuie sa asigure angajatilor un grad cat mai inalt de confort, este bine reprezentata. Exista cantina, punct sanitar, spatii comerciale, etc.

#### 2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Terenul de amplasament, cu un grad de ocupare 11.36%, poate asigura si spatii verzi amenajate, dar in procent mic de maxim 15%; in schimb, in zona de sud a amplasamentului exista zona de agrement a Lacului Ciuperca, iar pe malul Dunarii, de asemenea, exista spatii verzi care bordeaza malul. In zona Lacului Ciuperca se intinde unul dintre cele mai



cunoscute parcuri ale municipiului. De asemenea, in masura posibilitatilor, si in incinta industriala se asigura necesarul de plantatii de mica si medie inaltime din zona.

#### **2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata**

Nu este cazul.

Zona este caracterizata din punct de vedere geotehnic de un strat aluvionar si un nivel al apelor subterane destul de ridicat (avandu-se in vedere situarea intre Lacul Ciuperca si Dunare).

Ca urmare, in conformitate cu Avizul geotehnic, fundarea se va face pentru constructia propusa pe terenul consolidat cu perna din material granular.

#### **2.5.8. Principalele disfunctionalitati**

Nu se remarcă disfunctionalități – incinta este bine definită ca incinta industrială.

#### **2.6. Echipare edititara**

##### **2.6.1. Stadiul echiparii edititare a zonei**

Terenul este complet echipat din punct de vedere al retelelor.

##### **2.6.2. Principalele disfunctionalitati**

#### **2.7. Probleme de mediu**

**2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit** – Nu este cazul, cadrul natural nu influenteaza dezvoltarea functiunii propuse in zona (zona este puternic antropizata).

#### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

**2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echiparii edititare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Nu este cazul

#### **2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul, zona este industrială și dens mobilată cu construcții

#### **2.7.5. Evidențierea potențialului balnear – turistic**

Nu este cazul .

#### **2.7.6. Opțiuni ale populației**

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin expunere și mediatizare și afisare a mediatizării la sediul Primăriei Municipiului Tulcea, precum și prin informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010. Se va obține RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare - Prevederi ale P.U.G. –**

Functiunea se incadreaza in prevederile PUG-ului, deoarece locuintele de serviciu sunt prevazute in sprijinul functiunii de baza, si anume cea industriala.

#### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Nu este cazul

#### **3.3. Modernizarea circulatiei**

Nu este cazul, exista circulatie coerenta din strada Ing. Dumitru Ivanov, si cale de circulatie comună, detinuta in indiviziune de proprietarii din zona.

#### **3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**



### CROM TRAFIC

Adresa: Tulcea, str.Al. Cicoarei, nr. 4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea  
Contact: Tel.: 0740 898 752  
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Se solicita edificarea unei constructii monobloc, cu un regim de inaltime P+4E+M; specificam faptul ca obiectivul propus se afla intr-o incinta care are in nord si est o functiune similara.

Se propune o structura functionala cu 25 de unitati de cazare. Pentru fiecare unitate de cazare a fost prevazut un spatiu de parcare. La parterul blocului nou propus se vor amenaja 6 locuri de parcare , langa blocul de locuinte, in partea vestica se vor realize 3 locuri de parcare si pe lotul inchiriat cf. Contract de inchiriere nr. 36/17.08.2017, de la SC FERAL S.A., cu nr. cad. 36297, 16 locuri de parcare. Parcarile aferente blocului de locuinte de serviciu autorizat anterior, in 2019, se vor realiza pe lotul vecin, inchiriat cf. Contract de inchiriere nr. 36/17.08.2017 de la S.C. Feral S.A. . Se va realiza un numar de 47 de locuri de paraje supraterane. Pe lotul inchiriat cf. Contract de inchiriere nr. 36/17.08.2017 de la S.C. Feral S.A. , se vor realiza un numar de 44 locuri de parcare supraterane care vor deservi ambele unitati locative, cel existent si cel propus.

#### BILANT TERRITORIAL PROPUIS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT cu subzona LOCUINTE DE SERVICIU	I1 (ILs)	695, 00	100
		TOTAL	695, 00	100

#### BILANT TERRITORIAL (defalcat) PE AMPLASAMENT PUZ

CONSTRUCTII	347.50 mp	50.00 %
PLATFORME, PARCARI, ALEI CAROSABILE,	108.50 mp	15.61 %
ALEI, AMENAJARI PIETONALE	137.00 mp	19.72 %
SPATII VERZI AMENAJATE	102.00 mp	14.67 %
<b>TOTAL</b>	<b>695.00 mp</b>	<b>100 %</b>

P.O.T. MAX. PROPUIS = 50.00 % C.U.T. MAXIM PROPUIS = 2.50

REGIM MAXIM DE INALTIME , PROPUIS P+4E+M

INALTIME MAXIMA PROPUSA 20.00 M

Regimul de aliniere – amplasarea fata de limitele parcelei:

- la nord: min. 2.00 m
- la est: min. 5.00 m
- la sud: min. 3,00 m
- la vest: min. 16.72 m

#### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare



Nu este cazul, incinta este complet echipata din punct de vedere edilitar iar racordurile sunt partial executate; calculul pentru racorduri s-a adaptat noii suprafate desfasurate propuse.

### **3.7. Protectia mediului**

#### **3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Nu este cazul.

#### **3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate ajung in cele doua bioreactoare ale statiei de epurare existente pe amplasament, mecano-biologica, modulara – capacitate totala 400 LE.

#### **3.7.3. Depozitarea controlata a deseuriilor**

Deoarece in apropiere exista un punct de preluare a deseuriilor nu este necesara o platforma speciala pe amplasament; deseurile, colectate pe categorii si inchise in pungi de polietilena se vor transporta direct in zona cu continere, imprejmuita, care asigura preluarea de pe intreaga zona.

#### **3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul

#### **3.7.5. Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Nu este cazul – spatiiile verzi amenajate sunt asigurate de parc din apropiere si de zonele de gazon din incinta industriala.

#### **3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

#### **3.7.7. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

#### **3.7.8. Valorificarea potentialului turistic**

Nu este cazul

#### **3.7.9. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

#### **4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Functiunea se incadreaza in propunerile PUG-ului actualizat .

#### **4.2. Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Consolidarea terenului cu perna de piatra

#### **4.3. Prioritati de interventie**

Trasarea lucrarilor si protejarea vecinatatilor

#### **4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor**

Executarea constructiei nu va constitui un factor de disfunctii in zona, functiunea de locuinte de serviciu fiind compatibila cu functiunea generala a zonei.

Se vor asigura 6 locuri de parcare la parterul blocului nou propus, 3 in afara amplasamentului si pe lotul inchiriat cf. Contract de inchiriere nr. 36/17.08.2017, de la SC FERAL S.A., cu nr. cad. 36297, 16 locuri de parcare. Parcarile aferente blocului de locuinte de serviciu autorizat anterior, in 2019, se vor realiza pe lotul vecin, inchiriat cf. Contract de inchiriere nr. 36/17.08.2017 de la S.C. Feral S.A. si vor fi un numar de 28 de locuri de paraje supraterane. In total pe lotul



inchiriat cf. Contract de inchiriere nr. 36/17.08.2017 de la S.C. Feral S.A. , se vor realiza un numar de 44 locuri de parcare supraterane care vor deservi ambele unitati locative, cel existent si cel propus.

Intocmit  
Arh. Cristina Petro



Verificat  
arh. Arhire Luminita