



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HALA + BIROU

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
Strada ORIZONTULUI, nr. 70A

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : PUZ – CONSTRUIRE HALA + BIROU
- Amplasament : Intravilan municipiul TULCEA, Strada Orizontului, nr. 70A
- Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- Beneficiar : CRISTEA ALEXANDRU
- Proiectant : S.C. DELPHICO PROIECT SRL
- Nr.proiect /data elaborării : 50/ 2020

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect amplasarea in intravilanul municipiului Tulcea, pe un teren cu o suprafață de **618.00 mp**. Se doreste construirea unei hale si o cladire pentru birouri. De asemenea se doreste pastrarea functiunii de locuire (conform P.U.G.) deoarece pe viitor se va realiza si o locuinta de servici.

Terenul in suprafata de 618.00 mp este situat pe strada Orizontului, nr. 70A si este proprietate privata.

Suprafata de teren aflata in studiu este de **5071.00 mp** situata in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform actului de proprietate.

Vecinii terenului studiat sunt :

- la N-V : prop. Lovin Liviu, Giogiu Tudora si Giogiu Gheorghe
- la N-E : Poida Dumitru si S.C. CRYSTAL S.R.L.
- la S-E : nr cad 42016, Str. Orizontului



1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografica intocmita de SC GEO TOPO SRL si receptionata de OCPI Tulcea;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea si Regulamentul local aferent, proiect Nr. 1/1995, aprobat prin HCL nr. 29/1996 si HCL nr.19/1999 de aprobare a RLU aferent;
- Documentatie fotografica;
- Deplasari pe teren;
- Tema de proiectare;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Municipiul Tulcea este amplasat in nordul judetului fiind asezat intr-o zona colinara la altitudini de 30 m pe malul Dunarii, poarta de intrare in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii. Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini: comunele Somova si Frecatei (la vest), comunele Frecatei, Valea Nucarilor si Mihail Kogalniceanu (la sud), comuna Ceatalchioi (la nord) si comunele Pardina, Maliuc si Nufaru (la est).

Relatiile in teritoriu sunt desebit de avantajoase, teroriul administrativ al municipiului fiind strabatut de drumul national DN 22-E 87 care leaga zona de municipiul resedinta de judet si de judetul Constanta si de drumurile judetene care fac legatura cu comunele invecinate.

Suprafata teritoriului administrativ al orasului este de 12 188,03 ha.

Municipiul Tulcea este centru polarizator al judetului.

Zona din intravilanul municipiului Tulcea nu a constituit un factor semnificativ pentru dezvoltare, fiind o zona nedezvoltata din punct de vedere al fondului construit.

Amplasamentul studiat este situat pe strada Orizontului, nr. 70A, se afla in zona LM, subzone u1 – subzone rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se doreste a se realiza „CONSTRUIRE HALA + BIROU”, este alcătuit dintr-un teren cu folosinta actuala teren liber – a se vedea planul de amplasament si delimitare a imobilului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este specific podisului Dobrogei, orasul situandu-se intr-o zona colinara cu inalimi de pana la 30 m, cu depozite loessoide.

Municipiul este marginit la nord de fluviul Dunarea.

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediterraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatii medii anuale sunt de 350-500 mm. Debitele Dunarii sunt in 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.

2.4. Circulația

Accesul principal in zona studiata se realizeaza din strada Orizontului – drum aflat in stare buna.



2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul se afla in teren cu categoria de folosinta „teren liber , zona LM, subzona U1". Forma terenului este neregulata.

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul dispune de posibilitati de racord in vecinatate la toate utilitatile urbane (apa si energie electrica).

In prezent exista retele de distributie:

- Energie electrica;
- Alimentare cu apa;
- Telefonie.

2.7. Probleme de mediu

In amplasamentul studiat nu sunt depistate zone cu patrimoniu arheologic (s-a studiat P.U.G.-ul existent) si nici patrimoniu natural.

AMPLASAMENT

| Nr. Crt. | Coordonate pct. de contur | |
|-----------------------|---------------------------|------------|
| | X (m) | Y (m) |
| 1 | 416507.114 | 799822.311 |
| 2 | 416509.745 | 799825.608 |
| 3 | 416512.297 | 799828.497 |
| 4 | 416506.941 | 799832.957 |
| 5 | 416503.160 | 799836.366 |
| 6 | 416503.452 | 799836.745 |
| 7 | 416494.932 | 799843.950 |
| 8 | 416477.572 | 799858.639 |
| 9 | 416477.524 | 799858.580 |
| 10 | 416472.192 | 799852.242 |
| 11 | 416471.658 | 799851.646 |
| 12 | 416483.040 | 799841.869 |
| 13 | 416478.315 | 799836.154 |
| 14 | 416489.664 | 799826.910 |
| 15 | 416499.492 | 799818.308 |
| 16 | 416504.695 | 799824.399 |
| S(1)=618.00 mp | | |

ZONA STUDIATA

| Nr. | Coordonate pct. de contur | |
|------------------------|---------------------------|------------|
| Crt. | X (m) | Y (m) |
| 1 | 416487.869 | 799904.385 |
| 2 | 416425.740 | 799830.830 |
| 3 | 416444.680 | 799816.651 |
| 4 | 416463.580 | 799835.560 |
| 5 | 416505.956 | 799806.643 |
| 6 | 416527.850 | 799830.558 |
| 7 | 416527.212 | 799847.745 |
| 8 | 416508.805 | 799867.616 |
| 9 | 416507.183 | 799892.259 |
| S(2)=5071.00 mp | | |



2.1. Optiuni ale populatiei

Avand in vedere ca zona este, conform P.U.G. zonaLM, subzona u1, a rezultat necesitatea reglementarii zonei doar pe baza de documentatie de urbanism – P.U.Z..

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand intemeiata intentia acestuia de a dezvolta in zona functiunea de locuire unifamiliala cu activitati complementare si compatibile.

Se va respecta legislatia in vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a determinat cunosterea precisa a planimetriei, indicand un teren cu o diferență de nivel de aproximativ 0.80 m pe o lungime de aprox. 43 ml..

3.2. Prevederile P.U.G.

In Planul Urbanistic General, zona este LM, subzona u1 – subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2(pana la 10 m).

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcela nu sunt reglementate, autorizarea facandu-se doar pe baza de documentatie de urbanism P.U.Z..

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in prevederile legislatiei in domeniu, si foloseste la reglementarea indicilor urbanistici de control (P.O.T. , C.U.T. si regim de inaltime).

Avand in vedere argumentele expuse in capituloanele anterioare privind potentialul natural si posibilitatile oferite de amplasamentul studiat in raport cu restul localitatii, respectarea regulilor de insorire ale volumului propus, precum si de avantajele de ordin social, se apreciaza ca se indeplinesc conditiile de aprobatie a introducerii indicilor urbanistici de control si a regulilor de amplasare la nivel de parcela.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Amplasarea în spațiu, volumetria și plastica obiectivului este adecvată funcțiunii și cadrului natural.



3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației în zona nu sunt constrangeri de nici un fel, circulația putând să se desfăsoare pe Str Orizontului, care este într-o stare buna.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996 – obligația efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară în interiorul perimetrului studiat, în baza unor contracte prealabile cu autoritățile publice locale.

În ceea ce privește accesul căreiabil în incinta propusă prin prezenta documentație, acesta se va realiza din drumul existent.

Referitor la parcarea 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 autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în incinta obiectivului;
- este interzisă parcare autovehiculelor în lungul str. Orizontului.
- pe parcela se vor asigura minim 4 locuri de parcare.

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul articolului sus-menționat, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi :

- trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.5. Zonarea funcțională, reglementari și 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 zonei;
- statuarea unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;



- protecția factorilor naturali din perimetru zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

Zonificare :

Pe teritoriul studiat in PUZ se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :

- o **LM**: zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2(pana la 10 m)

Se propune realizarea a urmatoarelor zone functionale:

- o **SM**: zona servicii mixte – service si birouri
 - o **LM**: zona rezidentiala – se mentine reglementarea din P.U.G.
 - o **Ccr**: zona cai de comunicatii rutiere
 - o **P**: zona spatii verzi
- Indicii urbanistici de control se vor calcula la intreaga suprafata de teren studiata prin prezentul plan.

Parcelare :

Impartirea in subzone a terenurilor din zona studiata a avut in vedere indeplinirea urmatoarele conditii obligatorii privind construibilitatea :

- asigurarea accesului la drum;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita realizarea de constructii, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din RGU.

Astfel, parcela permite edificarea de constructii si amenajari, cu respectarea retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare, in conformitate cu prevederile Codului Civil, si cu regulile care deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor

ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Ca regim de aliniere pentru intreaga zona studiata s-a propus urmatoarele:

- fata de limita de proprietate in partea de sud-estica (Str. Orizontului) se propune o retragere de 0.00 m (constructia din stanga amplasamentului se afla pe aliniament).
- fata de limita de proprietate din nord-est retragerea va fi de 0.00 m – pe limita de proprietate cu S.C. CRYSS S.R.L. – acelasi proprietar. Pe partea cu vecinul Poida Dumitru se va respecta retragerea de 1.00m;
- fata de limita de proprietate in partea de nord-vest, respectiv sud-vest – 1.00 m.

Permisivități :

In zona reglementata ca zona SM – SERVICII MIXTE se vor permite si functiuni de locuire in proportie de 30% din edificabil si 70% servicii compatibile si complementare cu functiunea de servicii. Schimbarea destinatiei se poate realiza prin documentatie P.U.Z. – conform legislatiei in vigoare.

Constrângeri :

Se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.



Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse:

Prescriptiile urmaresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmarii plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc.), în vederea realizării unui aspect compozitional și arhitectural adecvat destinației preconizate, prin folosirea de materiale de calitate, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Materiale de construcție și finisaje

Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice. Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, de o factură simplă, specifică zonei dobrogene.

Acoperisurile :

Se vor executa învelitori în terase sau cu sarpanta (se pot executa și etaje retrase). Învelitoarea la acoperisurile tip sarpanta va fi din tigla ceramica, tigla metalica mată (gri, negru), panouri sandwich.

TAMPLARIA se recomanda a fi de calitate.

Indicatori urbanistici :

Se propun următorii indicatori urbanistici de control:

P.O.T. minim = 50%

P.O.T. maxim= 60 %

C.U.T. minim = 0.50

C.U.T. maxim= 0.80

Regim maxim de înălțime = 10 m – masurati de la nivelul parterului.

BILANȚ TERRITORIAL

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

BILANT TERRITORIAL PENTRU LOT 1 - LM

| ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|--|------------|------------|-------------------|------------|
| | mp | % | mp | % |
| ZONA SERVICII SI LOCUIRE | 0.00 | 0.00 | 309- 370.80 | 50 -60 |
| ZONA CAI DE COMUNICATII | 0.00 | 0,00 | 185.40- 123.60 | 30 -20 |
| ZONA SPATII VERZI SI PERDELE DE PROTECTIE | 0.00 | 0.00 | 123.60 | 20.00 |
| ZONA LOCUIRE | 618 | 100 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL | 618 | 100 | 618 | 100 |



INDICATORI URBANISTICI LOT REGLEMENTAT:

Steren = 618.00 mp

P.O.T. minim PROPUS = 50.00%

P.O.T. maxim PROPUS= 60.00%

C.U.T. minim PROPUS = 0.50

C.U.T. maxim PROPUS = 0.80

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru rezolvarea utilităților necesare investiției se propun următoarele lucrări:

ALIMENTARE CU APA

Se va realiza din reteaua stradală existentă cu respectarea avizului de la Aquaserv.

CANALIZARE

Conform aviz de amplasament ce urmează a se obține.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Individual.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Conform aviz de amplasament ce urmează a se obține.

3.7. Protecția mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate în timpul executiei lucrarii, se va face în mod controlat iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate ale comunei (contract de prestari servicii).

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” sunt evidențiate următoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publică de interes local (drumul stradal)
- 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 și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- HG 1516/2008

- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Lucrările de construire a obiectivului propus va imbunatati condițiile de folosire a sistemului de telefonie mobila in zona;
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate 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

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a municipiului Tulcea
- Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Tulcea.
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizației de construire
- Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investițiilor propuse.

Verificat,
arh. Cristea Ioan



Întocmit,
arh. Cornelia Dragulin-Dobre

