

P . U . Z . CONSTRUIRE IMOBIL DS+P+4E, LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT + BIROURI LA DEMISOL SI PARTER, ORGANIZARE DE EXECUTIE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT: STR. BABADAG , F.N. CF. 31764, NR. CAD. 31764, TULCEA

C. MEMORIU GENERAL

DENUMIRE PROIECT:

P . U . Z . CONSTRUIRE IMOBIL DS+P+4E, LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT + BIROURI LA DEMISOL SI PARTER, ORGANIZARE DE EXECUTIE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

ADRESA:

STR. BABADAG , F.N. CF. 31764, NR. CAD. 31764,
Intravilan Tulcea

**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE
CU ELEMENTE DE REGULAMENT**

FAZA DE PROIECTARE

P U Z

SC DUALSTUDIO
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**93
/2021**

COD PROIECT

A B 1

SPECIALITATE

U R B

NR. DOC

0 1 00

REV

DATA

28 10 20

BENEFICIAR

**SC
ARIA
CONCEPT
SRL**



Dualstudio Architecture SRL

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

1/14 - C

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE CU ELEMENTE DE REGULAMENT

IN SCOPUL OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

P . U . Z .

**CONSTRUIRE IMOBIL DS+P+4E, LOCUINTE COLECTIVE SI
COMERT + BIROURI LA DEMISOL SI PARTER, ORGANIZARE
DE EXECUTIE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

STR. BABADAG , F.N. CF. 31764, NR. CAD. 31764, Intravilan Tulcea

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

CUPRINS

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1. Denumirea lucrării
- 1.1.2. Amplasament
- 1.1.3. Beneficiar
- 1.1.4. Proiectant de urbanism
- 1.1.5. Data elaborării

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- 2.2.2. Relatia zonei cu localitatea

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4. CIRCULATIA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT

3.11. CATEGORII DE COSTURI

3.12. PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:

3.13. SANATATEA POPULATIEI:

3.14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)

3.15. SPAȚII DE JOACA PENTRU COPII

3.16. DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

3.17. STAȚIONAREA SI GARAREA / PARCAREA AUTOVEHICULELOR

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc.

Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1. Denumirea lucrării:

**P . U . Z . CONSTRUIRE IMOBIL DS+P+4E, LOCUINTE COLECTIVE SI
COMERT + BIROURI LA DEMISOL SI PARTER, ORGANIZARE DE EXECUTIE
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

1.1.2. Amplasament:

STR. BABADAG , F.N., CF. 31764, NR. CAD. 31764, Intravilan Tulcea

1.1.3. Beneficiar

SC ARIA CONCEPT SRL

1.1.4. Proiectant de urbanism

SC DUALSTUDIO ARCHITECTURE SRL

1.1.5. Data elaborării

20 mai 2021

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiune de LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT + BIROURI si regim de înălțime maxim Ds+P+4E, situata în Tulcea, Str. BABADAG, F.N. CF. 31764, NR. CAD. 31764, Intravilan Tulcea

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Prevederi PUG aprobate anterior:

Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in INTRAVILANUL UAT TULCEA in:

- U.T.R. NR 16, ZONA LI SUBZONA u1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10M) – cu cladiri de tip urban – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare.

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:

POT = 40% , CUT=2.0 Niv=5;0 (inaltime maxima 15.0m)

POT = 40% , CUT=3.2 Niv=8;0 (inaltime maxima 25.0m)



Dualstudio Architecture SRL

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc

Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
- de primarul localității;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a ținut cont de următoarele surse documentare: Planul Urbanistic General al municipiului TULCEA împreună cu Regulamentul Local de Urbanism.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. CARACTERISTICI ALE ZONEI, RELATIONARE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona a făcut parte până în anii 1970 dintr-un teritoriu mai mare amplu care a avut drept funcțiune predominantă locuire individuală. O dată cu încetarea sistematizării urbane a municipiului Tulcea partea de limitrofa a amplasamentului a suferit procese de desființare a caselor existente și de construire a noilor imobile de locuințe colective care bordează strada Babadag.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Din punct de vedere a evoluției zonei față de localitate putem menționa faptul că întregul areal adiacent amplasamentului se află în intravilanul localității.

Se poate concluziona oportunitatea unei investiții în zona. Aceasta oportunitate este susținută de:

Factori economici

- creșterea puterii de cumpărare
- creșterea cerințelor de locuințe în zona analizată

Factori Urbani

- amplasarea într-o zonă foarte bună dpdv imobiliar pentru funcțiunea propusă
- amplasarea în interiorul unui UTR care permite realizarea acestei funcțiuni și acestui regim de înălțime.



2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia terenului fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul este situat in INTAVILANUL localitatii TULCEA conform Planului Urbanistic General aprobat si deasemeni tot INTRAVILAN conform incadrarii cadastrale si a cartii funciare.

2.2.2. Relatia zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general .

Terenul este amplasat in partea de SUD a orasului Tulcea in imediata apropiere a accesului in intravilanul localitatii la o distanta de aproximativ 250metri de intersectia str. Babadag cu str. Viticulturii / str. Barajului.

Terenul studiat este adiacent str. Babadag si are posibilitatea realizarii accesului direct din str. Babadag prin intermediul unei alei de acces in zona rezidentiala existenta.

Servirea edilitara a terenului este una buna si de aceea putem mentiona posibilitatea racordarii investitiei la: apa, canalizare, electricitate, gaze si telefonie. Servirea edilitara se va realiza si finantata prin grija investitorului prin extinderea retelelor existente din apropiere.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente climatice:

Sub raport climatic - clima temperat continentală: veri fierbinti cu precipitatii slabe; ierni nu prea reci cu viscole puternice; temperatura medie anuala 11°C; precipitatiile atmosferice influentate de uscatul nord-dobrogean și de bazinul Mării Negre înregistrează o scădere de la vest spre est în întreaga zonă a Deltei Dunării. Suma precipitatiilor medii multianuale este de 440 mm

Zona seismică de calcul, pentru Sulina este caracterizată de o valoare de varf a accelerației orizontale a terenului $a_g=0.16$ g și o perioadă de control(colt) a spectrului de raspuns $T_c=0.7$ sec (conform normativului P100-1/2006)

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

2.4. CIRCULATIA

Terenul studiat este adiacent str. Babadag si are posibilitatea realizarii accesului direct din str. Babadag prin intermediul unei alei de acces in zona rezidentiala existenta.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este libera de constructii. Conform actelor suprafata terenului care se reglementeaza este de 375.00mp, iar Categoria de folosinta este curti - constructii.

Zona studiata prin Planul Urbanistic Zonal este ocupata in principal de urmatoarele tipuri de functiuni: locuire colective, servicii si comert. Fondul construit existent in zona este de calitate mixta, putem spune ca in zona exista toate tipurile de calitate in constructii, se pleaca de la constructii de o calitate slaba (constructii in stare de degradare avansata) si se ajunge pana la constructii cu un aspect foarte bun si placut.



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

2.5.2. Relationari intre functiuni

Intre zonele functionale de mai sus nu exista incompatibilitate. In consecinta consideram oportuna realizarea investitiei analizate.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

In limita studiata se gasesc imobile de locuit colective, sedii ale institutiilor publice, sediile unor societati comerciale private, iar strict de amplasamentul care a generat PUZ nu se afla constructii definitive.

In urma analizei de incadrare in localitate putem spune ca zona studiata are caracter semi- central si este o zona de interes major cu o valoare imobiliara ridicata.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este foarte variat din punct de vedere calitativ. Putem mentiona faptul ca in raport cu amplasamentul , unul semi-central, o parte din calitatea fondului construit este neadecvata. Caracterul zonei putand fi catalogat de tip urban pentru imobilele de locuinte colective.

Fondul construit cu functiunea de locuire colectiva se caracterizeaza ca fiind unul de medie spre buna calitate.

Cladirile ce adapostesc functiuni mixte, servicii publice si de interes general sunt din categoria cladirilor noi cu o calitate constructiva si de aspect: buna si foarte buna.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona este deficitara. Terenul studiat va fi deservit de principalele zone de servicii ale municipiului Tulcea, care sunt la o distanta considerabila de amplasament.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona este 100% deservita de acestea in arealul imediat invecinat. In zona se regasesc toate categoriile de servicii si institutii de interes municipal, judetean si national.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea. Reteaua publica de alimentare cu apa se afla pe str. BABADAG

Canalizarea

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la reseaua de canalizare existenta a localitatii Tulcea. Reteaua de canalizare publica se afla pe str. BABADAG



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc.

Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA

Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014

CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec

Tel: 0721321193

e-mail: office.2cstudio@gmail.com

Alimentarea cu energie

Se va face prin racord de la rețeaua existentă în zonă. Noua construcție va fi racordată la LES 0.4KV. Linia electrică se află în imediată apropiere a amplasamentului.

Gestiunea deșeurilor

Deseurile solide vor fi preluate de o firmă specializată. Colectarea Deseurilor se va face în Europubele Ecologice . Estimarea cantității de deșuri generate de funcțiunile propuse în PUZ se va stabili la faza DTAC.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona cuprinsă în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Construcția propusă nu constituie un potențial obiectiv de risc, nu are un impact deosebit și nu afectează mediul înconjurător astfel încât nu sunt necesare măsuri de reconstrucție ecologică a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deșuri menajere propriu – zise și se vor recicla selectiv; deșeurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate în pungi de plastic și depozitate în europubele.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru prezentul proiect de investiție, Primăria TULCEA a emis Certificatul de Urbanism nr. 195 din 30.03.2021 , prin care se înștiințează că regulamentul de construire va fi creat în baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL care va stabili posibilitățile de construire pe lot și reglementările accesului, documentație care va fi aprobată conform legislației în vigoare (Aviz de Oportunitate / Aviz Arhitect Șef / Hotărârea Consiliului Local), **cu participare publică.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Structurarea zonei permite realizarea unor construcții definitive cu funcțiune de locuire colectivă, comerț și birouri.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului urbanistic General aprobat și a Regulamentului Local de Urbanism, amplasamentul se află situat în INTRAVILANUL UAT TULCEA în:

- U.T.R. NR 16, ZONA LI SUBZONA u1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE TREI NIVELURI (PESTE 10M) – cu clădiri de tip urban – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare.

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a construcțiilor pe parcele sunt următoarele:



Dualstudio Architecture SRL

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru București:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

POT = 40% , CUT=2.0 Niv=5;0 (inaltime maxima 15.0m)
POT = 40% , CUT=3.2 Niv=8;0 (inaltime maxima 25.0m)

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

Proiectantul considera ca intervenția ce se va realiza prin prezenta documentație va ridica valoric zona din punct de vedere al fondului construit, va completa lista de zone rezidențiale preferate în rândul populației tulcene. Aceasta intervenție cât și propunerile din terenul reglementat vor reprezenta un "plus valoare" pentru funcțiunea propusă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul PUZ nu aduce reglementări asupra circulațiilor exterioare existente. Nu se vor aduce precizări și amendamente asupra profilului existent al străzii BABADAG. Se va propune realizarea accesului direct din str. Babadag prin intermediul unei alei existente care deserveste zona rezidențială din zona.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTARI, BILANT , INDICI URBANISTICI

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se propune CONSILIULUI LOCAL TULCEA aprobarea unui Regulament local de urbanism pentru realizarea unei construcții cu caracter definitiv.

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiune de **LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERT SI BIROURI**.

Întreaga zonă studiată se propune a fi reglementată ca Zona L3: ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII / Subzona: L3a: - subzona locuințelor colective medii și funcțiuni complementare cu P+4 niveluri situate în afara zonei protejate

Reglementările pentru P . U . Z . cuprinse în PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE, au fost făcute respectând legislația în vigoare.

Reglementari Zona L3: ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII / Subzona: L3a: - subzona locuințelor colective medii și funcțiuni complementare cu P+4 niveluri situate în afara zonei protejate cu următorii indici urbanistici: P.O.T.min.= 50% / P.O.T.max.= 60% și C.U.T.min.=2.0 / C.U.T.max.=2.4
PUZ propune pentru zona studiată, realizarea de clădiri în regim de construire izolat.



Dualstudio Architecture SRL
Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

SUPRAFATA STUDIATA IN PUZ: 47 400.00 mp
SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ : 375.00 mp

Suprafata de 375.00 mp TEREN : NC 31764

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS / MINIM		PROPUS / MAXIM	
		POT		POT		POT
SUPRAFATA TEREN	375.00mp		375.00mp		375.00mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00mp	0.0%	187.50mp	50%	225.00mp	60%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00mp		750.00mp		900.00mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	375.00mp	CUT	37.50mp	CUT	37.50mp	CUT
SUPRAFATA CURTE/ALEI/PLATFORME	0.00mp	0.0	150.00mp	2.0	112.50mp	2.4
REGIM DE INALTIME: Rhmax = min. P+2 / max. P+4 Hmax = min. 12m – max. 18m						

3.5.1. FUNCTIUNI URBANISTICE PERMISE

În zona studiată în PUZ sunt permise următoarele funcțiuni urbanistice:

- locuințe în proprietate privată;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi.
- comerț: cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- birouri de orice natura pentru spațiile din Parter și Demisol
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;



Dualstudio Architecture SRL
Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

3.5.2 FUNCTIUNI URBANISTICE INTERZISE

În zona studiată în PUZ sunt **interzise** următoarele funcțiuni urbanistice:

- | activități productive poluante;
- | construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor de organizare de șantier;
- | depozitare en-gros;
- | depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- | depozitari de materiale refolosibile;
- | service / stații de întreținere auto;
- | platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- | depozite pentru comercializarea materialelor de construcții;

3.5.3. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

Amplasarea clădirii pe parcele este corelată cu suprafața parcelei și a lungimi de aliniament. Retragerile minime obligatorii sunt, de regulă, următoarele:

- | clădirea se va așeza pe aliniament (NORD-VEST)
- | retragere laterală SUD-VEST minim 5m
- | retragere laterală NORD-EST minim 1m
- | clădirea se va așeza pe limita posterioară a parcelei. (SUD-EST)

Pentru detalii vezi **Plansa U2.0 Reglementari urbanistice**

3.5.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME:
pot, cut, regim de înălțime, niveluri și înălțimea maximă:

3.5.4.1- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CLADIRILOR PROPUSE

R_hmax = min. P+2 / max. P+4
Hmax = min. 12m – max. 18m

3.5.4.2- INDICI URBANISTICI PROPUȘI (LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME)

POT min = 50% / POT max = 60%
CUT min = 2.00 / CUT max = 2.4

DATE FUNCTIONALE INVESTITIEI:

Clădirea va fi structurată din punct de vedere funcțional pe verticală astfel:

- în demisol se propune amplasarea următoarelor: Birouri, garaj auto, camera tehnică, casa scării și a liftului
- în parter : birouri, casa scării și a liftului și zona de acces în imobil.
- la etajele 1-4 : câte două apartamente / nivel , casa scării și a liftului



Dualstudio Architecture SRL

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru București:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

DATE CONSTRUCTIVE

Fundatie :	B.A.
Suprastructura :	Cadre si plansee : b.a.
Acoperire :	in sistem terasa circulabila sau necirculabila
Inchideri perimetrare :	Zidarie + termosistem 10cm si fatada ventilata
Timplarie :	Aluminiu / PVC + geam termoizolant

3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII

Proiectarea in domeniul realizarii investitiei este reglementata de urmatoarul cadru legislativ :

1. Legea **350/iulie 2001** –privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Ordonanta 27 .27 08 2008, privind modificarea Legii 350/iulie 2001 privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului »
3. Regulamentul de urbanism , nr **525/1996** , cu modificarile ulterioare
4. Codul civil.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitățile se vor rezolva prin racordarea la cele existente în zonă numai cu acordul regiilor respective. Racordul se va realiza direct sau prin extinderea rețelelor de utilitati.

Construcția propusa va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute

Alimentarea cu apa

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea. Rețeaua publica de alimentare cu apa se afla pe str. BABADAG

Canalizarea

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare existenta a localitatii Tulcea. Rețeaua de canalizare publica se afla pe str. BABADAG

Alimentarea cu energie

Se va face prin racord de la rețeaua existenta in zona. Noua constructie va fi racordata la LES 0.4KV. Linia electrica se afla in imediata apropiere a amplasamentului.

Gestiunea deseurilor

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea Deseurilor se va face in Europubele Ecologice . Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ se va stabili la faza DTAC.

Racordul telefonic si cel pentru Semnalul Tv se va asigura de furnizori specializati din zona , la cererea directa a beneficiarului .

Prin conectarile enuntate se pot asigura si conexiuni internet ..

Energia termica este asigurata din sursa de baza , centrala termica proprie , dotata cu cazan cu ardere pe gaze naturale .



Dualstudio Architecture SRL

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

Zona cuprinsă în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Construcția propusă nu constituie un potențial obiectiv de risc, nu are un impact deosebit și nu afectează mediul înconjurător astfel încât nu sunt necesare măsuri de reconstrucție ecologică a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu-zise și se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale. Deseurile menajere propriu-zise vor fi colectate în pungi de plastic și depozitate în europubele.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

NU ESTE CAZUL

3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT

Realizarea proiectului propus prezintă o creștere a veniturilor la nivelul bugetului local al municipiului Tulcea.

3.11. CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITOTUL PRIVAT:

- Costuri de avizare și autorizare a investiției
- Costuri de implementare a proiectului (construirea obiectivelor din proiect)
- Costuri cu asigurarea utilitatilor
- Costuri cu realizarea accesului la drumul public

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CAREA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:

- Nu este cazul

3.12 PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:

Parcela beneficiază de un acces direct.

Prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.

3.13 SANATATEA POPULATIEI:

Se vor respecta normativele în vigoare privind sănătatea populației. În special ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)

- (1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.
- (2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 10%.
- (3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.
- (4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.



Dualstudio Architecture SRL

Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

3.15 SPATII DE JOACA PENTRU COPII

In cadrul proiectului se vor amenaja locuri de joaca pentru copii. Locatarii vor utiliza locurile de joaca publice din imediata apropiere.

3.16 DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

Se propune un sistem de colectare a geseurilor menajere selectiv si se vor amplasa intr-o incapre din imobil racordata la canalizare si apa curenta. Deseurile menajere vor fi colectate de catre firma de salubritate a municipiului pe baza unui contract.

3.17 STAȚIONAREA SI GARAREA/ PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare (Regulament Parcari: HCL 201 din 28.09.2017)

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

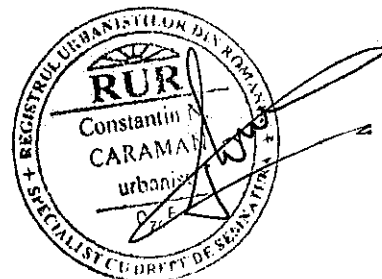
Structurarea zonei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PLANUL URBANISTIC ZONAL permite realizarea unei construcții definitive cu funcțiunea de locuire colectiva, comert si birouri aferente zonificării propuse in PUZ: Zona L3: ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII / Subzona: L3a: - subzona locuințelor colective medii si functiuni complementare cu P+4 niveluri situate în afara zonei protejate

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor parcurge urmatorii pasi:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese pietonale, circulații interioare etc.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investiei propuse descrise mai sus. Realizarea unei STRUCTURI TURISTICE va completa lista de servicii/facilitati/beneficii pentru intreaga localitate. Astfel turistii vor avea acces la o gama mai larga de servicii de cazare.

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin



Dualstudio Architecture SRL
Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sec
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com