

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

CONSTRUIRE ATELIER MECANIC SI SPALATORIE AUTO

1.1.2. Beneficiar: **RUBLEN PETRU**

1.1.3. Proiectant general: **S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA**

1.1.4. Subproiectanti, colaboratori: -

1.1.5. Data elaborarii: **IANUARIE 2022**

1.1.6. Amplasament: **MUNICIPIUL TULCEA, str. ORIZONTULUI,
NR.211 BIS (nr. cad. 8939, C.F. 42137)**

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE:

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitari ale temei program

Strada Orizontului, strada care margineste intravilanul spre est, si care debusaza in DJ 222, dum judetean facand legatura dintre Municipiul Tulcea si localitatea Agighiol, reprezinta, in momentul de fata, pe portiunea sa dinspre sud, o zona de dezvoltare mai ales pentru mica industrie sau functiunile de prestari-servicii. Astfel, in aceasta zona s-au dezvoltat deja functiuni industriale si de depozitare, unitati de prezentare si desfacere en-gros, etc. in timp ce in nord strada Orizontului a fost ocupata cu precadere de functiuni rezidentiale. O caracteistica a strazii o constituie faptul ca pe latura vestica a acesteia toate proprietatile sunt in intravilan in timp ce pe latura estica doar o parte dintre terenuri sunt in intravilan, unele dintre acestea schimbându-si statutul prin elaborarea si aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale.

Beneficiarul Rublen Petru detine in Tulcea, in zona de est, dincolo de limita intravilanului, un teren cu o suprafata de 1 643,00 mp prin Titlu de proprietate nr. 99780 din 28 iulie 2008. Terenul este in prezent liber de orice sarcina. Proprietarul a primit Certificatul de adresa nr. 1185 din 10 septembrie 2008 prin care adresa imobilului detinut de acesta, identificat prin Tarla 79, Parcela 2254, este Strada Orizontului nr. 211 bis. De asemenea, deoarece terenul descris mai sus era impropriu trecut in acte ca avand categoria „pasune”, proprietarul a obtinut de la Primaria Municipiului Tulcea Adeverinta nr. TU 1295 din 11 ianuarie 2022, care stipuleaza ca, de fapt, terenul are categoria de folosinta „neproductiv”.

Pe acest teren se doreste construirea unei hale cu destinatia de atelier mecanic, precum si a mai multor boxe de spalatorie auto. Regimul de inaltime al viitoarei constructii va fi PARTER ÎNALT, cu posibilitatea de a se realiza si o supanta pentru zona administrativa .

Amplasamentul se afla pe strada Orizontului, intr-o zona definita in Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea ca fiind cu functiunea TR, ZONA CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE si , partial CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE. Vecinatatea de

sud este în plină dezvoltare ca zona industrială și de depozitare. Terenul se află în extravilanul localității, și are numărul cadastral 8939, și C.F. nr. 42137.

Terenurile situate în această zonă a municipiului au devenit în ultimii ani atractive pentru dezvoltarea funcțiilor de acest tip, conturându-se ca zonă „I” – de unități industriale și de transport și de „PRESTARI SERVICII” ca funcțiune principală sau complementară, aproape compactă, pe ambele laturi ale DJ 222 C, cu preponderență spre est, către limita intravilanului. Spre vest se dezvoltă și funcțiuni rezidențiale.

În apropierea amplasamentului, către est, se află Lacul Zaghen, mai exact zona de bălă din jurul acestuia.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la sud – teren din domeniul privat al Municipiului Tulcea și nr. cad. 30105
- la vest – teren domeniul public de interes local – Strada Orizontului
- la nord – teren proprietate particulară – nr. cad. 7845,
- la est – teren proprietate particulară – nr. cad. 7845 și nr. cad. 33807, după care teren din domeniul public de interes național Lacul Zaghen

(prin HG nr. 1284/2007 Zona Zaghen face parte din teritoriul Rezervației Biosferei Delta Dunării iar acest teritoriu al Deltei este sit RAMSAR și sit al Patrimoniului Natural Mondial, arie specială de protecție avifaunistică ca parte a rețelei ecologice europene „Natura 2000”, cod ROSPA 0031 „Delta Dunării și Complexul Razim -Sinoe”, în care zona Zaghen este inclusă.)

Beneficiarul dorește executarea pe acest teren, perpendicular pe traseul străzii Orizontului, o hală pentru reparații auto, și separat de aceasta, o zonă de spălătorie auto „self” .

Amplasamentul fiind situat în afara intravilanului, aflat sub reglementările specifice extravilanului, se dorește introducerea funcțiunii PRESTARI-SERVICII. Se constată că acest tip de funcțiuni și-au găsit locul în ultimii ani în această zonă, în intravilan, către limita acestuia, zona care, generic, a ramas ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE, cu funcțiunea de prestări-servicii ca funcțiune compatibilă.

Amplasamentul se află situat în extravilanul municipiului Tulcea, dar la limita intravilanului cu acces direct din strada Orizontului, într-o zonă de extindere și dezvoltare a funcțiilor industriale dar și de prestări-servicii și comerț en gros, în zona de est a municipiului. Deoarece ambele fronturi ale DJ 222 C, cu prelungire pe strada Orizontului, în zona de intersecție cu drumul județean, sunt mobilate mai ales cu astfel de funcțiuni, în general zonele rezidențiale fiind plasate în nordul străzii Orizontului, zona de amplasament a capatat o configurație distinctă, de spații (hale) industriale mai ample cât și spații de mică producție sau de prestări-servicii.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de către Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 și RLU aprobat prin HCL nr. 19 din 25.02.1999, terenul se află în U.T.R. nr. 34, zonă TR, de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE, cu subzonă TRA – de stagnare a apelor din precipitații dar și, parțial, în UTR 20, zonă CC, pentru CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE cu subzonă CCr cai de comunicație rutieră și construcții aferente .

Deoarece terenul este situat în extravilan, acesta este grevat de interdicția de construire, până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism – P.U.Z. - și a unui Regulament de

urbanism aferent acesteia, care sa stabileasca daca tipurile de functiuni propuse pot exista in zona si in ce conditii.

In apropiere, in zona de sud a strazii Orizontului, sunt amplasate spatii industriale, de depozitare si de prezentare, spatii de prestari servicii, precum si hale industriale, constituindu-se intr-o zona cu profil functional „I”- (Unitati industriale, de depozitare si transport) bine definit, pana la limita amplasamentului dat.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011 si documentatiile PUZ aprobate in zona.

In apropiere, in zona de sud a amplasamentului in zona de intersectie a strazii Orizontului cu DJ 222 C, au fost executate constructii cu caracter industrial, de prestari servicii si de depozitare, introduse in zona tot prin aprobarea unor documentatii de urbanism preliminare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul este situat in extravilanul Municipiului Tulcea, in zona de est a acestuia, la o distanta de peste 1,5 km in sud-est fata de centrul municipiului. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea prevede in aceasta zona aflata in vecinatatea Lacului Zaghen, functiunea TRA, adica zona cu posibila stagnare a apelor din precipitatii, in timp ce, de o parte si de alta a amplasamentului exista constructii- de locuinte, in nord si de tip industrial in sud. Astfel, terenul este „tampon” intre aceste tipuri de functiuni. Este de remarcat ca functiunea rezidentiala din nord este modest reprezentata, zona de locuit fiind mai bine reprezentata in acesta portiune a strazii Orizontului pe latura sa de vest. Spre nord, pe ambele laturi ale strazii Orizontului, se contureaza o zona rezidentiala, cu locuinte unifamiliale, pe loturi individuale, cu regim mic de inaltime.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Asa cum am aratat, terenul de studiu se afla in extravilan, la incidenta cu limita de intravilan marcata de Orizontului. Constructiile care bordeaza latura de est a strazii Orizontului, in apropierea amplasamentului, fiind de unitati industriale construite in ultimii ani se remarca tendinta de dezvoltare a unei zone compacte de unitati industriale, depozite si unitati de transport, la care s-au adaugat unitati de prestari servicii si de comert, incurajeaza extinderea acestui tip de functiuni. In aceasta zona exista functiuni specifice zonelor marginale ale oraselor si municipiilor.

Astfel, vecinatatile au un pregnant caracter industrial, de prestari servicii si de depozitare, aflate la limita unei zone rezidentiale, iar functiunea solicitata se incadreaza intre functiunile care se dezvoltă in zona.

2.2. Incadrarea in teritoriu

2.2.1. Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –

Amplasamentul este situat in extravilanul Municipiului Tulcea, invecinandu-se pe zona lui de vest cu intravilanul, avand urmatoarele vecinatati:

- la sud – teren din domeniul privat al Municipiului Tulcea si nr. cad. 30105

- la vest – teren domeniul public de interes local– Strada Orizontului
- la nord – teren proprietate particulara – nr. cad. 7845,
- la est – teren proprietate particulara – nr. cad. 7845 si nr. cad. 33807, după care teren din domeniul public de interes national Lacul Zaghen

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Accesul carosabil este asigurat direct din strada Orizontului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plat, cu o panta minima de de circa 1,5% de la sud la nord. Terenul este neproductiv, in conformitate cu Adeverinta eliberata de Primaria Municipiului Tulcea.

2.4. Circulatia

Circulatia principala in zona este asigurata de DJ 222 C din care se desprinde Strada Orizontului, cu accese care deservesc incinte de unitati industriale, de depozitare sau transport – hale, depozite en-gros cu spatii de prezentare si desfacere, spatii pentru prestari servicii pe latura de est sau terenurile rezidentiale de pe latura de vest .

Strada Orizontului este o strada cu imbracaminte definitiva, asfaltica, si se afla in stare buna, beneficiind de reparatii curente care i-au asigurat statutul de strada importanta la limita intravilanului. Strada Orizontului debuseaza, spre sud, in DJ 222.

In conformitate cu H.C.L. nr.64, PRIVIND CLASIFICAREA STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA IN RAPORT CU INTENSITATEA TRAFICULUI ȘI CU FUNCȚIILE PE CARE LE INDEPLINESC din 27 martie 2008, strada Orizontului este o strada de categoria a III-a. In dreptul amplasamentului, strada are o latime de 7,00 metri, si este amenajata inclusiv cu trotuare dalate pe ambele laturi ale strazii.

Accesul la amplasament este amenajat cu imbracaminte definitiva, asfaltica, aflata in stare foarte buna.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata –

In momentul de fata, zona de studiu are conform P.U.G. destinatia TR, de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE , cu subzona TRA – de stagnare a apelor din precipitatii dar si, partial, zona CC, pentru CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE cu subzona CCr cai de comunicatie rutiera si constructii aferente .

2.5.2.Relationari intre functiuni

Terenul care face obiectul documentatiei se afla in apropierea zonei de industrie, depozitare si transport sau de prestari-servicii. Dar, fiind un teren extravilan, executarea de constructii noi in zona se poate face numai prin elaborarea de documentatii de urbanism (PUZ), si in conformitate cu prevederile Regulamentul stabilit prin acesta.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit –

In momentul de fata gradul de ocupare a terenului este
 - P.O.T. = 0, 00 %; C.U.T. = 0, 00, terenul fiind liber de orice sarcina

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
--------------------	-------------	---------------	---------------------------	----------------------

1.	ZONA TR , de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE cu subzona TRA – terenuri cu stagnare a apelor din precipitatii	TR (TRA) TOTAL	1 643, 00 1 643, 00	100 100
----	---	------------------------------	--------------------------------	--------------------

BILANT TERITORIALEXISTENT, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	0, 00 mp	0,00%
2.	TEREN LIBER	1 643, 00 mp	100%
	TOTAL	1 643 ,00 mp	100%

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

POT existent = 0, 00 %

CUT existent = 0, 00

Regim de inaltime existent -

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu, in ansamblu, se caracterizeaza prin terenuri cu destinatii industriale, de depozitare sau prestari servicii, dar si terenuri rezidentiale, peste strada . Constructiile sunt dispuse destul de rarefiat, existand o zona bine definita de constructii tip hala, pentru depozitare, mica industrie sau prestari-servicii, dar si constructii rezidentiale, cu densitate mult mai mare, concentrate pe latura de vest a strazii Orizontului .

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii si dotari, zona este caracterizata prin existenta unor constructii cu vizibilitate, pe prelungirea strazii Elizeului (DJ 222 C) existand functiuni de: alimentatie publica, service auto, spatii de depozitare si vanzare en-gros, terenuri de sport, pensiuni, etc.

Exista si servicii de interes general, compatibile cu zona de functiuni mixte in care sunt amplasate. Pe de alta parte, legatura cu DJ 222 (in intravilan- strada Elizeului) care face legatura cu strada Mahnudiei, circulatie importanta a municipiului, legand zonele limitrofe de sud-est cu centrul orasului, faciliteaza accesul la toata gama de functiuni de interes general prezente in intravilan.

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Intreaga zona industiala asigura un minimum de spatii verzi, iar in schimb, zonele de locuinte din nord si vest, suplinesc nevoia de spatii verzi amenajate pe suprafete mari.

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Riscul natural previzibil este cel al baltirii apelor din precipitatii la sol, risc care poate fi inlaturat printr-o sistematizare verticala judicioasa a terenului

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

Din punct de vedere urbanistic nu sunt semnalate disfunctionalitati, zona este definita din punct de vedere functional, echipata edilitar iar accesul carosabil este amenajat.

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Zona este integral echipata din punct de vedere al retelelor: exista retea de apa potabila, energie electrica, si posibil telefonie, canalizarea este rezolvata pe strada Orizontului si exista si retea de distributie gaze de-a lungul traseului strazii Viticulturii.

Retele apa potabila

Pe strada Orizontului exista retea de apa potabila, care poate prelua si obiectivul propus

Instalatii si retele pentru canalizare

In zona exista retea de canalizare care trece prin fata terenului. In dreptul terenului sunt , de-a lungul laturii catre strada trei camine e canalizare. Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe panta naturala de circa 1,5% de la sud la nord.

Instalatii si retele electrice

Zona de studiu dispune de retele de energie electrica, in vestul terenului existand LEA de joasa tensiune 0,4 kV. In dreptul terenului sunt , de-a lungul laturii catre strada, doi stalpi care sustin retea de energie electrica.

Instalatii si retele termice

In zona nu au existat instalatii si retele termice apartinand de sistemul de termoficare al municipiului.

Retele gaze naturale

Nu exista in apropiere conducta de distributie gaze naturale.

Retele telecomunicatii

In zona sunt instalatii si retele de telefonie aeriene .

2.6.2.Principalele disfunctionalitati (retele)

Nu este cazul

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –

Terenul se afla in apropierea zonei de balta din jurul Lacului Zaghen, dar face parte dintr-o zona antropizata, unde functiunea industriala si de prestari servicii a fost deja implantata. Terenul nu se invecineaza direct cu zona limitrofa a Lacului Zaghen, ci este intr-o zona deja antropizata.

2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul. Se va urmari insa o buna sistematizare a terenului ca sa nu se poate produce baltiri ale pei la sol, la ploi torentiale.

2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

2.7.4.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Daca pe terenul de amplasament exista valori de patrimoniu care necesita protectie, se va proceda potrivit Avizului DJC Tulcea.

2.7.5.Evidentierea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea, ca de altfel, intreg judetul Tulcea, prezinta potential turistic, zona interesanta fiind cea de pe malul Dunarii, in nordul intravilanului, dar si cea de sud-est, in apropierea Lacului Zaghen, unde este situat terenul de amplasament. Dar aceasta zona se desfasoara dincolo de terenul aflat in studiu, si interesul turistic se canalizeaza pe zona de est a lacului Zaghen (SATUL PESCARESC, etc...).

2.7.6. Optiuni ale populatiei - Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei, prin mediatizare si afisare a mediatizarii la sediul Primariei Municipiului Tulcea, precum si prin informare si 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19 din 25.02.1999, terenul se afla in U.T.R. nr. 34, zona TR, de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE, cu subzona TRA – de stagnare a apelor din precipitatii dar si, partial, in UTR 20, zona CC, pentru CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE cu subzona CCr cai de comunicatie rutiera si constructii aferente. avandu-se in vedere ca zona este in extravilan, executarea de constructii in incinta, nu se poate face decat prin PUZ, cu Regulament de urbanism aferent.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul, terenul se afla intr-o zona antropizata, iar amplasamentul nu se invecineaza direct cu cadrul natural semnificativ pentru municipiu reprezentat de Lacul Zaghen.

3.3. Modernizarea circulatiei

Prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are acces carosabil direct din Strada Orizontului, aflata in buna stare, cu imbracaminte definitiva, strada care a fost reabilitata.

Accesul si iesirea in incinta vor trebui amenajate. In conformitate cu H.C.L. nr.64, PRIVIND CLASIFICAREA STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA IN RAPORT CU INTENSITATEA TRAFICULUI ȘI CU FUNCȚIILE PE CARE LE INDEPLINESC din 27 martie 2008, strada Orizontului este o strada de categoria a II-a. In dreptul amplasamentului, strada are o latime de 7,00 metri – 2 fire de circulatie- are sistem de colectare a apelor pluviale si exista trotuare dalate pe ambele laturi ale strazii.

De la carosabilul strazii Viticulturii pana la aliniament e o fasie cu o latime cuprinsa intre 5,00 metri (spre sud-vest) si 3,50 metri (la limita de nord-vest). Din aceasta fasie, o latime de 1,50 metri este amenajata ca trotuar dalat cu elemente prefabricate.

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

Prin tema program se solicita:

1. Executarea unei **constructii de tip hala industriala pentru activitatea de atelier mecanic**, in zona de sud a terenului, care sa cuprinda mai multe spatii pentru repararea autovehiculelor; hala va avea pe langa spatiile de reparatii si o zona destinata vulcanizarii, precum si spatii pentru personal (vestiare, grupuri sanitare) si administrative. Se propune un regim de

inaltime PARTER INALT (circa doua niveluri), in asa fel incat sa fie posibila amenajarea unei zone P+1 pe o portiune din hala. Beneficiarul a optat pentru o constructie de tip hala industrială, cuprinzand spatii pentru prestari –servicii si spatii anexa .

Accesul in aceasta hala se va face pe doua laturi: pe latura de vest, pentru activitatea de vulcanizare si pentru facturare; pe latura nord, pentru accesul in spatiile de reparatii propriu-zise, precum si, in ultimul segment al cladirii, care va fi P+1 pentru personal.

La fatada laterala s-au prevazut accese de pe platforma adiacenta halei cu destinatii pentru diagnoza/ electrice, directie si 2 spatii pentru mecanica.

2.Executarea, in zona mediana a terenului, a unei structuri independente, cu functiune de **spalatorie auto, de tip „self-service”**, cu maximum 6 boxe, cu o utilizare pentru spalare a autovehiculelor in aer liber, pe platforma carosabila mediana, prin intermediul unor brate de spalare mobile. Pe aleea carosabila se va executa o rigola centrala, cu gratar, pentru colectarea apelor de spalare cu evacuarea acestora in bazinul decantor, si abia apoi evacuate in reseaua de canalizare.

Apele provenite din igienizarea platformelor din zonele de SERVICE si SPALATORIE , unde sunt posibile pierderi de produse petroliere, vor fi trecute in prealabil prin separator de produse petroliere si abia apoi evacuate in camin.

Accesul carosabil in incinta, se va face din strada Orizontului, prin intermediul unei bretele de circulatie in zona de sud-vest a amplasamentului iar iesirea se va face prin zona de nord-vest.

Se propune amenajarea unei zone de parcare pentru circa 8 autoturisme, catre fundul terenului.

In afara constructiilor, cea mai mare parte a terenului de amplasament va fi destinata platformelor amenajate pentru circulatie carosabila, catre marginea terenului fiind prevazute suprafete de spatii verzi.

Circulatiile in incinta vor permite ca fluxurile pentru spalatorie auto sau pentru service sa nu se intersecteze si traficul sa fie fluent .

Retragerea constructiilor de la aliniament se propune a fi de 5,00 metri (ceea ce inseamna o retragere de la carosabil cuprinsa intre 10,00 metri si 8,50 metri, de-a lungul laturii catre strada pentru terenul aflat in studiu).

Avandu-se in vedere ca regimul de aliniere pe latura de est a strazii Orizontului, este divers, cu variatii de la 2-3 metri pana la 7-8 metri, s-a considerat pentru investitia propusa un regim mediu, respectiv min. 5,00 metri; mentionam ca frontul de vest al strazii Orizontului, are un regim de aliniere mai ferm, pe grupe de constructii de locuinte asezate ordonat, cu retrageri similare de la limita de teren catre strada.

BILANT TERITORIAL PROPU

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI- SERVICII	IS (IS ps+c)	1 643, 00	100

TOTAL 1 643, 00 100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

BILANT TERITORIAL PROPUȘ, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	490, 00 mp	30%
2.	ALEI CAROSABILE, PLATFORME	888, 00 mp	54%
3.	PARCAJE	100, 00 mp	6%
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	165,00 mp	10%
	TOTAL	1 643 ,00 mp	100%

POT min. propus = 20 %

POT max. propus = 30 %

CUT min. propus = 0,20

CUT max. propus = 0,40

REGIM DE INALTIME min. propus: PARTER INALT

REGIM DE INALTIME max. propus: P+1

NR. DE NIVELURI min. propus -1

NR. DE NIVELURI max. propus -2

H min. inaltime in coama propus: 7,00 metri

H max. inaltime in coama propus: 10,00 metri

Regimul de aliniere a constructiilor:

-se va mentine o distanta de **5,00 metri de la limita de proprietate din vest** (regim de aliniere mediu pe latura de est a strazii Orizontului)

- o distanta de **1,50 metri de la limita de proprietate din sud**

- o distanta de **2,00 metri de la limita de proprietate din est**

- se propune o distanta de **3,00 m de la limita de proprietate din nord**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa – in momentul de fata exista retea de apa potabila in vest, pe strada Orizontului, unde se va face racordul. Racordul se va executa cu conducte din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 50 mm. - Pn 6 bari. V fi executat camin apometric. Pentru siguranta si protectia apometrului, acesta este montat intr-un camin care are accesul restrictionat, permis numai personalului desemnat special.

Reteaua alimenteaza si un hidrant de incendiu subteran.

Pentru spatiile prevazute prin proiect se vor prevedea stingatoare portabile cu spuma; langa tabloul electric va fi amplasat un stingator portabil cu praf si CO₂.

Canalizarea - zona studiata este dotata cu instalatii si retele de canalizare in vest, pe strada Orizontului. Reteaua de canalizatre de incinta va prelua si noile constructii; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocurative.

Precizam ca apele uzate preluate din zona spalatorii trec prin decantor in timp ce apele provenite din igienizarea platformelor din zonele de ATELIER MECANIC si

SPALATORIE , unde sunt posibile pierderi de produse petroliere, vor fi trecute in prealabil prin separator de produse petroliere si abia apoi evacuate in camin.

Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, printr-o sistematizare verticala judicioasa, si evacuate catre sudul terenului; sistematizarea verticala va mentine sensul de evacuare a apelor pluviale.

Energia electrica va fi asigurata prin racord la reseaua existenta pe strada Orizontului, pe aceeasi latura cu amplasamentul. In dreptul laturii aflate la incidenta cu strada, exista imediat langa teren, doi stalpi de sustinere a retelei de electricitate.

Energia termica – va fi asigurata cu aparate de climatizare, amplasate punctual.

Telefonizarea – va fi asigurata prin cerere directa catre TELEKOM, sau un alt operator din zona

Semnalul TV – va fi asigurata in incinta

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunea nu este poluanta.

Va fi executata in zona de nord-est a amplasamentului, in asa fel incat sa nu stanjeneasca traficul auto in incinta, o platforma gospodareasca amenajata pentru depozitarea deseurilor, care se vor colecta diferentiat, pe categorii de deseuri, de unde vor fi transportate, printr-o firma specializata, in locul stabilit de catre Primarie.

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se va face in reseaua oraseneasca . Canalizarea obiectivului se asigura prin executia colectoarelor interioare de canalizare si racordarea acestora la canalizarea generala a incintei ; dupa colectare intr-un camin principal, apele uzate vor fi dirijate in conducta existenta a sistemului de canalizare centralizata a localitatii. Pe iesirea apelor uzate de la zona de service se va intercala un separator de produse petroliere (SPP)

Conductele de canalizare sunt din polipropilena pentru canalizari cu diametrul de 110 si 160 mm. si polietilena 50 mm. se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratie .

Toate conductele de apa si canalizare vor fi montate in pamant , ingropate la minim 1.00 m. adancime si protejate in pat de nisip .

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Funcțiunea produce deseuri de importanta redusa, obisnuite, care vor fi colectate pe categorii de deseuri, prin intermediul unei firme specializate. Pe langa deseurile obisnuite rezultate din activitate, care se vor colecta pe categorii de deseuri, in pubele care se vor amplasa pe platforma amenajata si imprejmuita, propusa prin proiect, in apropierea zonei de parcare, activitatea presupune si tipuri de deseuri specifice, care se vor colecta separat.

A. Deseuri obisnuite(comune, nespecifice activitatii de baza) :

Pe platforma betonata si imprejmuita pentru depozitarea deseurilor, deseurile vor fi colectate diferentiat, pe tipuri de deseuri:

- ambalaje din plastic (150102)

- hartie si carton (200101,150101)
- sticla(150107,160120)

B.Anvelope inutilizabile(cod 160103)- acestea vor fi colectate în zona de vulcanizare, ca rezultat al activitatii specifice, de excludere a anvelopelor care nu mai pot fi resapate, si care se predau proprietarului sau se depoziteaza in spatiu special amenajat (tarc - circa 25% din cantitatea de anvelope-rebut) .

C.Uleiuri(cod130205-ulei de transmisie ,130207-ulei hidraulic)- La inlocuirea uleiului cel degradat se recupereaza in recipiente speciale , containerizate, si se predau catre filme specializate pentru reciclare sau folosirea lor in alte scopuri, potrivit contractului.În eventualitatea scurgerilor accidentale, s-au luat masuri de protectie a mediului, prin amplasarea separatorului de produse petroliere, la iesirea apelor uzate , pana la intrarea in caminul de vizitare.

D.Deseuri metalice – (cod 160117-metale feroase ,160118-netale neferoase) Acestea vor fi reprezentate de piesele metalice care se vor inlocui. Colectarea celor uzate se va face in recipiente distincte pentru acest tip de deșeu si se vor preda la unitati REMAT, in baza contractului.

Transportul deșeurilor in locul indicat de catre autoritatile locale se va face prin intermediul unei firme specializate.

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

Pentru functiunea propusa este prevazuta amenajarea spatiilor verzi pe min. 10% din teren; nu sunt necesare recuperari de terenuri degradate. Desi terenul are, conform Adeverintei obtinute de la Primaria Tulcea, categoria neproductiv si, conform incadrarii in PUG, teren pe care este posibil sa balteasca apele din precipitatii, printr-o sistematizare verticala corecta nu exista niciun impediment pentru construire.

3.7.4.Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi vor fi organizate minimal, ca:

- 1.plantatii mici si mijlocii, jardiniere, arbusti decorativi, gazon
- 2.plantatii de protectie catre zona de locuit din nord

3.7.5.Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Se va face in conformitate cu Avizul DJC Tulcea.

3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

3.7.7.Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul

3.7.8.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul, caile de comunicatii auto sunt in stare buna, iar zona dispune de retelele tehnico-edilitare necesare investitiei.

Parcaje: In incinta vor fi prevazute minimum 7 spatii de parcare

Acest tip de functiune nu se incadreaza, din punct de vedere al locurilor de parcare, intre functiunile normate prin HCL Tulcea 201/2017.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile

P.U.G.

Propunerea din prezenta documentatie de urbanism se sustine prin inscrierea in dinamica generala a zonei, de unitati industriale, prestari servicii si depozitare, mai ales prin legatura cu DJ 222 C, unde acest tip de functiuni sunt dominante, atat pe strada Elizeului cat si in zona iesirii din oras pe drumul judetean.

4.2. Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Se poate trece la executie fara alte interventii

4.3. Prioritati de interventie

Amenajarea acceselor din strada.

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

MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIRII/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA-

Propunerea din documentatia de urbanism nu face decat sa sublinieze caracterul de functiuni industriale si de prestari-servicii deja bine conturat al zonei; constructia propusa nu afecteaza din punct de vedere urbanistic zona si vine in sprijinul dezvoltarii acesteia.

Se verifica regula pastrarii unui minim de 15,00 metri liniari intre constructiile propuse si ferestrele celor mai apropiate locuinte din zona.

4.4.1. Concluzii/Sinteza

1. categoriile functionale ale dezvoltarii propuse: amplasamentul este in zona **ZONA TR , de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE cu subzona TRA – terenuri cu stagnare a apelor din precipitatii** ; se propune sa se constituie in zona **IS (ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI-SERVICII -ISps)**

2. indicatori urbanistici obligatorii:

INDICATORI PROPUSE

(POT existent = 0,00 % CUT existent = 0, 00)

POT min. propus = 20 %

POT max. propus = 30 %

CUT min. propus = 0,20

CUT max. propus = 0,40

REGIM DE INALTIME min. propus: PARTER INALT

REGIM DE INALTIME max. propus: P+1

NR. DE NIVELURI min. propus -1

NR. DE NIVELURI max. propus -2

H min. inaltime in coama propus: 7,00 metri

H max. inaltime in coama propus: 10,00 metri

3. dotarile de interes public/utilitati: **Alimentare cu apa si canalizare-existente pe strada Orizontului; Alimentare cu energie electrica- existenta pe strada Orizontului; Alimentare cu gaze naturale din reseaua oraseneasca- nu; colectare primara a deseurilor rezultate din**

activitate in zona de nord a amplasamentului, in pubele de culori diferite, potrivit categoriei de deseuri colectate, cu rotile, si apoi transportul acestora in zona de vest a amplasamentului, in ziua fixata de catre furnizorul de servicii de salubritate pentru ridicarea deseurilor. Deseurile obisnuite se vor colecta diferentiat fata de cele speciale rezultate din activitatea specifica, care se vor imparti in categorii de deseuri dupa cum urmeaza: anvelope inutilizabile, uleiuri degradate, deseuri metalice.

4. capacitati de transport admise/tip strada: In conformitate cu HOTĂRÂREA NR.64 PRIVIND CLASIFICAREA STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA IN RAPORT CU INTENSITATEA TRAFICULUI ȘI CU FUNCȚIILE PE CARE LE INDEPLINESC, a Consiliului Local al municipiului Tulcea , județul Tulcea, din 27 martie 2008, strada Orizontului este de categoria a II-A.

Parcaje . In incinta vor fi prevazute minimum 7 spatii de parcare.

Distante fata de cladirile din jur sunt urmatoarele:

- nu exista constructii in est
- 22,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din nord
- 50,00 metri fata de cladirea industrială din sud
- 30,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din vest

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Noile investitii vor asigura locuri de munca in activitatea de prestari-servicii (pentru circa 10 persoane)

FINANTAREA INVESTITIEI / COSTURI PRIVATE SI PUBLICE

Costurile investitiei vor fi asigurate din fondurile proprii ale beneficiarului .

Intocmit,
arh. Arhire Luminita