

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE STATIE DE BAZA PENTRU SERVICII DE
COMUNICATII ELECTRONICE**

Intravilanul municipiului Tulcea, judetul Tulcea
Strada PRISLAV, nr. FN

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **PUZ – CONSTRUIRE STATIE DE BAZA PENTRU SERVICII DE COMUNICATII ELECTRONICE**
- Amplasament : **Intravilan municipiul TULCEA, Strada Prislav, nr. FN**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **S.C. RCS&RDS S.A.**
- Proiectant : **S.C. DELPHICO PROIECT SRL**
- Nr.proiect /data elaborării : **25/2022**

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect amplasarea in intravilanul orasului Tulcea, pe un teren cu o suprafata de **250,00 mp**, a unei statii de emisie receptie telefonie mobila in sistem-GSM si bransamentul electric aferent.

Terenul in suprafata de 250,00 mp este proprietate privata, conform contractului de superficie nr 80 din 21.01.2022.

Suprafata de teren aflata in studiu este in suprafata totala de 28967 mp situata in intravilanul orasului Tulcea aprobat prin HCL 29/27.05.1996 -de aprobare a Planului Urbanistic General si al RLU aferent-municipiului Tulcea.

Vecinii terenului studiat sunt :

- la N : Nr cad 30206 – LOT 1
- la E : DRUM
- la S : Nr cad 30206 – LOT 1
- la V : Nr cad 30206 – LOT 1

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică întocmită de SC GEO TOPO SRL și recepționată de OCPI Tulcea;
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea și Regulamentul local aferent, proiect Nr. 1/1995, aprobat prin HCL nr. 29/1996 și HCL nr.19/1999 de aprobare a RLU aferent;
- Documentație fotografică
- Deplasări pe teren
- Informații din avizele deținătorilor de conducte și rețele
- Tema de proiectare

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

Municipiul Tulcea este centru polarizator al județului.

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

Amplasamentul studiat este situat pe strada Orizontului, nr. 70A, se află în zona LM, subzonă u1 – subzonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se dorește a se realiza „CONSTRUIRE STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII DE COMUNICĂȚII ELECTRONICE”, este alcătuit dintr-un teren cu folosința actuală teren liber – a se vedea planul de amplasament și delimitare a imobilului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este specific podisului Dobrogei, orașul situându-se într-o zonă colinară cu înălțimi de până la 30 m, cu depozite loessoide.

Municipiul este marginit la nord de fluviul Dunărea.

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentală cu influențe sub-mediterraneene. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea temperaturii.

Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din țară, fiind de 10,8 grade. Precipitațiile medii anuale sunt de 350-500 mm. Debitul Dunării sunt în medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Pe teritoriul orașului nu sunt cursuri de apă permanente cu excepția Dunării.

2.4. Circulația

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul se afla in teren cu categoria de folosinta „teren liber , zona P – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE si partial zona LM – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m), Subzona Lmu1 – exclusiv rezidentiala – locuinte si functiuni complementare.

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.

Prin acest Plan urbanistic zonal se propune amplasarea in intravilanul municipiului Tulcea pe un teren cu o suprafata de 250.00 mp, a unei statii de emisie receptie telefonie mobila in sistem-GSM si bransamentul electric aferent. Terenul aferent implementării proiectului in suprafata de 250.00 mp este proprietate privata, conform contractului de superficie nr 80 din 21.01.2022.

LOTUL REGLEMENTAT – S = 250.00 mp

X=800128.065	Y=417257.032
X=800140.989	Y=417264.913
X=800132.956	Y=417279.457
X=800120.149	Y=417271.648

INVENTAR DE COORDONATE

ZONA STUDIATA S= 39697.72 mp

X=800055.272 Y=417327.971

X=800061.352 Y=417124.340

X=800084.127 Y=417062.074

X=800105.431 Y=417353.943

X=800055.272 Y=417327.971

X=800061.352 Y=417124.340

X=800084.127 Y=417062.074

- **caracteristicile turnului:** H = 30m + 2.60m inaltime paratrasnet
- Statia de emisie receptie consta in urmatoarele echipamente:
 - turn metalic ancorat H=30m + 2.60m inaltime paratrasnet
 - gard defensiv 12mx13m cu deschiderea portii in interior
 - platforma pentru echipamente pe care se va monta o paragheata 2x1,5m si un suport pentru tablouri electrice. Perimetral acestei placi din beton se va realiza un trotuar cu latimea de 1.00 m si panta de 5%;
 - 1 minishelter amplasat sub paragheata
 - 1 TD si 1 CCGT (cutie comutare generator trifazic)
 - Pat de cabluri 300 mm de la minishelter pana la turn
 - Antene MW diam. 0.6 pe cate un suport offset 400mm/ L=1m – fata turn

Planul nu are legatură directă și nu este necesar pentru managementul ariilor protejate de interes comunitar din zonă dar va veni in sprijinul dezvoltarii rețelelor de comunicație în zona ariei protejate.

Implementarea planului propus nu va fragmenta habitatele speciilor și nu se va produce pierderea unor suprafețe ale habitatelor speciilor de păsări.

Obiectivele de conservare ale ariei naturale protejate de interes comunitar nu vor fi afectate prin implementarea acestui plan întrucât pe amplasament si in imediata vecinatate nu se regasesc specii de interes comunitar, statutul de conservare al acestora nu poate fi afectat, nu se reduce suprafata habitatelor si/sau numarul exemplarelor speciilor de interes comunitar.

Din analiza aspectelor privind biodiversitatea zonei se poate aprecia ca planul supus aprobarii NU va avea un impact negativ asupra factorilor de mediu si in special asupra speciilor de pasari.

2.1. Opțiuni ale populației

Avand in vedere ca zona este, conform P.U.G. zona P, subzona Lmu1, 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 servicii cu activitati complementare si compatibile (in imediata vecinatate este aceeasi functiune).

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

Studiul geotehnic realizat deja de la aceasta faza de proiectare prezinta posibilitățile de construibilitate cu condiția aplicării măsurilor corespunzătoare în timpul execuției și a exploatării ulterioare.

3.2. Prevederile P.U.G.

În Planul Urbanistic General, zona este P, subzona Lmu1 – exclusiv rezidentiala – locuinte și funcțiuni complementare.

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

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se încadrează în prevederile legislației în domeniu, și folosește la reglementarea indicilor urbanistici de control (P.O.T. , C.U.T. și regim de înălțime).

Având în vedere argumentele expuse în capitolele anterioare privind potențialul natural și posibilitățile oferite de amplasamentul studiat în raport cu restul localității, respectarea regulilor de însorire ale volumului propus, precum și de avantajele de ordin social, se apreciază că se îndeplinesc condițiile de aprobare a introducerii indicilor urbanistici de control și a regulilor de amplasare la nivel de parcela.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației în zona nu sunt constrângeri de nici un fel, circulația putând să se desfășoare pe Str Prislav, care este într-o stare bună.

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 carosabil în incinta propusă prin prezenta documentație, acesta se va realiza din drumul existent.

Referitor la parcare 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 a 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.

În cadrul amplasamentului studiat accesul este strict destinat salariaților beneficiarului însărcinați cu întreținerea și depanarea obiectivului.

3.5. Zonarea funcțională, reglementări 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 comunei;
- statuarea unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;
- protecția factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

Zonificare :

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

- **IS** – zona institutii și servicii
- **M** - Zona cu funcțiuni mixte conform P.U.G.
- **Zona industrială Est, Municipiul Tulcea, conform P.U.Z.**
aprobata prin H.C.L. nr. 25/25.01.2007 – SUBZONA „E” – Zona de cladiri de productie, depozitare și servicii, inclusiv locuinte P+1, P+1+M(DE SERVICIU)
- **Ccr** - zona căi de comunicație

Parcelare :

Așa cum rezultă din piesele desenate, pentru realizarea obiectivului există o parcelă cu funcțiunea „construcții pentru telecomunicații”.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor

Terenul destinat amplasării antenei pentru telefonie mobilă, este situat în afara zonei drumului de exploatare.

Stia de emisie recepție constă în următoarele echipamente:

- turn metalic ancorat $H=30\text{m} + 2.60\text{m}$ înălțime paratrasnet
- gard defensiv $12\text{m} \times 13\text{m}$ cu deschiderea porții în interior
- platforma pentru echipamente pe care se va monta o paragheață $2 \times 1,5\text{m}$ și un suport pentru tablouri electrice. Perimetral acestei plăci din beton se va realiza un trotuar cu lățimea de 1.00 m și pantă de 5% ;
- 1 minishelter amplasat sub paragheață
- 1 TD și 1 CCGT (cutie comutare generator trifazic)
- Pat de cabluri 300 mm de la minishelter până la turn

Retragerile edificabilului față de limita de proprietate este conform Cod Civil, și anume 60 cm față de limitele nordică, estică și sudică. Față de limita de proprietate din partea vestică (drum de exploatare) se propune ca limita edificabilului să corespundă cu aliniamentul.

Permisivități :

În zona destinată dotărilor pentru comunicații nu se vor realiza decât construcțiile tehnologice aferente antenei;

Constrângeri :

Se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse :

Turnul metalic ancorat va avea înălțimea de $h=30\text{m} + 2.60\text{m}$ înălțime paratrasnet și va fi alcătuit din 11 tronsoane.

Montanții structurii și barele de zabrelire sunt alcătuite din tevi de oțel laminate la cald.

Structura principală de rezistență a turnului (montanți, diagonale, distantieri) este completată de alte elemente auxiliare.

Se va amplasa un gard anti-efracție în jurul pilonului și se va monta o poartă de acces la sit cu deschidere interioară.

Panourile gardului vor fi din plasa sudată și cu sarmă ghimpată la partea superioară. Panourile de gard vor fi susținute de stalpi metalici poziționați la $2,0\text{ m}$ interax și prinși într-o fundație continuă pe întreg perimetrul parcelei.

Toată confecția metalică va fi zincată termic și vopsită electrostatic.

Indicatori urbanistici :

Având în vedere că în incinta afectata de obiectiv se vor amplasa o serie de rețele subterane, antena, shelterul, se propun următorii indicatori urbanistici :

Antena telefonie mobila:

POTmaxim pe: 45 % CUT maxim : 1.00

INDICATORI URBANISTICI - LOT REGLEMENTAT:

Steren = 250.00 mp

P.O.T. existent = 0.00%

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. PROPUS = 45.00%

C.U.T. PROPUS = 1.00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru rezolvarea utilităților necesare investiției se propun următoarele lucrări:

ALIMENTARE CU APA

Nu este cazul

CANALIZARE

Nu este cazul.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Nu este cazul

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Se va obtine aviz pentru alimentarea cu energie electrica.

3.7. Protecția mediului

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate în timpul execuției lucrării, 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 publica

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

- terenuri proprietate publică de interes local (drumul de exploatare și drumuri stradale)
- 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 îmbunătăți condițiile de folosire a sistemului de telefonie mobilă în zona;
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei cât și de proprietarii rețelelor publice din zonă.

4.2. Masuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a județului 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. Mirela Dida

Întocmit
arh. Cornelia Dragulin-Dobre