



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

PLAN URBANISTIC ZONAL

LUCRARI DE CONSTRUIRE PENTRU MONTARE STATIE BETOANE, SILOZURI, PADOURI SI CANTAR AUTOR

**Amplasament : INTRAVILAN, MUN. TULCEA, STR.
TABEREI, NR. F.N., JUD. TULCEA,
NR. CAD. 47760, NR.CF. 47760**

**Initiator : S.C. TINCU L.D.I. S.R.L.
REPREZENTATA PRIN TINCU TUDOREL**

**Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 299 / 2011**



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea**

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

TULCEA / 2022

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT - ARH . Luminita Arhire

PROIECTAT - ARH. Cristina Petro

PROIECTAT - ARH. Dana Ivanov

DESENAT - ARH. Dana Ivanov



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU GENERAL
- REGULAMENT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACT DE ALIPIRE
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- EXTRAS CATRE FUNCARA
- AVIZ OPORTUNITATE
- AVIZE
- STUDIU GEOTEHNIC

2. PIESE DESENATE

- U 01 – INCADRARE IN LOCALITATE
- U 02 – SITUATIA EXISTENTA (ZONIFICARE) CONFORM P.U.G.
- U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 04 – REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
- U 05 – ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA
- U 06 – RETELE EDILITARE



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** PUZ- LUCRARI DE CONSTRUIRE PENTRU MONTARE STATIE BETOANE, SILOZURI, PADOURI SI CANTAR AUTO
- **Amplasament:** Intravilan, Mun. Tulcea, str. Taberei, nr.F.N., nr.cad.47760, nr.cf. 47760 jud.Tulcea
- **Beneficiar:** S.C. TINCU L.D.I. S.R.L. reprezentata prin: TINCU ION
- **Proiectant:** SC CROM TRAFIC SRL
- **Data elaborarii:** martie 2022

1.2. Obiectivul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea montarii unei statii de betoane, silozuri, padocuri si un cantar auto pe un teren situat in intravilanul Mun. Tulcea, adiacent drumului industrial strada Taberei.

Unitatea industrială va cuprinde:

- zona montare statie de betoane;
- zona montare silozuri;
- zona montare padocuri;
- zona montare cantar auto;
- zona depozitare (existenta);
- zona administrativa (zona existenta - cladiri in care surt amenajate birouri, grupuri sanitare, spațiu paznic, arhiva)

Terenul are o suprafața totală de 15.938 mp și este proprietatea S.C. TINCU L.D.I. S.R.L., conform Contract de Vanzare-Cumparare cu ipoteca at. nr.730 din 2008 emis de N.P. Munteanu Nastase; Act notarial nr.219 din 23.05.2014 emis de N.P. Mateescu Luminita Daniela. Servituti existente pe imobil (conform



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Cod Civil, P.U.G., R.L.U.M.T. sau titlu de proprietate): Act Notarial nr.3909 din 31.08.20122, intabulare drept de superficie pentru Stizo S.A. Bucuresti emis de N.P. Ralea Sorin Dan.

Terenul este imprejmuit pe intreg conturul cu gard care se va incadra in prevederile regulamentului de urbanism.

Obiectivele urmarite prin planului urbanistic de dezvoltare zonala sunt urmatoarele:

- a) asigurarea compatibilitatii functionale si a unor legaturi functionale coerente cu celelalte zone functionale ale orasului;
- b) asigurarea accesului rutier la incinta, organizarea circulatie auto si pietonale la nivelul incintei, a traficului local precum si a traficului de tranzit, acum si in perspectiva;
- c) stabilirea cu claritate a alinierilor si regimului de inaltime al noilor constructii;
- d) prevederea unei echipari tehnico-edilitare corespunzatoare dezvoltarii zonei.

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

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea, terenul se afla in zona I – Unitati industriale, depozitare si transport, zona industriala Vest. Conform PUG aprobat, terenul se afla in vecinatatea functiunii de industrie.

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in cazul in care se solicita o modificare a prevederilor unei documentatii de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

Principala orientare economica a zonei este industria.

Prin prezenta documentatie se propune o revitalizare a sectorului industrial, solutii specifice pentru: organizarea urbanistica, caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara necesare in acest moment dar si pentru etapele

CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

urmatoare de dezvoltare. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala a Municipiului Tulcea.

1.3. Surse de documentare

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014;
- Codul civil;
- Lege nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordin 233/2016 – Norme Legea 350/2001;
- Lege nr. 50/1991 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu ORD. nr. 176/2000.

2.Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Amplasamentul studiat se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Tulcea, situata in partea de nord-sud a orasului, la aproximativ 4 km distanța de centrul municipiului Tulcea.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul studiat in suprafata totala de 15.938 mp se afla in intravilanul municipiului Tulcea. Terenul are categoria de folosinta curti constructii (15.592 mp) si cai ferate (346 mp) si are edificate urmatoarele constructii: C3 BIROURI (248 mp); C10 ATELIER (877 mp); C11 HALA (167 mp); C12 ANEXA (10 mp); C13 CABINA POARTA (58 mp); C17 VESTIAR (72 mp); C18 ATELIER ELECTRIC (207 mp).

2.2.3. Potential de dezvoltare

Amplasamentul este situat in partea de nord-vest a municipiului Tulcea, zona cu potențial de dezvoltare ca zona industriala si zona de institutii si servicii publice de interes general.



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

2.2.Incadrare in localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Tulcea, in partea de nord-vest, adiacent unui drum betonat pe care proprietarii au cota indiviza impreuna cu firma SC Cimex SA care da in strada Taberei, avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord - pe o lungime de 45.50 m proprietate privata nr.cad. 43831, pe o lungime de 90 m zona de acces nr.cad. 35452 si pe o lungime de 32.30 m drum betonat;
- la Est - pe o lungime de 139.90 m, proprietate privata nr.cad. 34504;
- la Sud - pe o lungime de 159.30 m , proprietate privata nr.cad.35452;
- la Vest - pe o lungime de cca. 31.60 m proprietate privata nr.cad. 45831 si pe o lungime de 53.70 m proprietate privata nr.cad. 49174.

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

Zona studiata se afla zona de nord-vest a Municipiului Tulcea, in intravilanul localitatii, cu acces la un drum betonat care face legatura amplasamentului cu strada Taberei, un drum industrial important in localitate. Actualmente, ambele drumuri se prezinta in stare satisfacatoare pentru accesul utilajelor și a mașinilor de mare tonaj pe amplasament.

Echiparea edilitara: in prezent pe amplasament exista utilitati de apa si electricitate. In zona nu exista rețea de canalizare prin urmare pe teren exista deja un bazin vidanjabil cu o capacitate de 80mc care prezinta decatoare si separatoare necesare functiunii propuse.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in zona de nord-vest a Municipiului Tulcea, pe un teren plan acoperit de o platforma de beton.

Tipul general de clima este temperat – continental moderat, de campie, cu nuante panonice, cu influente estice si nordice. Verile sunt calde si umede, iar iernile reci, si cu viscole. Perioadele de incalzire iarna sunt mai rare si stratul de zapada este mai stabil cu grosimi medii. Circulatia



CROM TRAFIC

**Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea**

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

generală a atmosferei are ca specific adecvatii de aer temperat-continental din est și nord-est, mai ales vara, dar și cu unele patrunderi de aer arctic din nord, cu precădere iarna. De asemenea, au loc și adecvatii de aer temperat-continental din nord și est (iarna) și invazii de aer mediteranean din sud-vest și sud.

Temperatura aerului:

- media anuală 10 grade °C
- media lunii iulie 23 grade °C
- media lunii ianuarie 15 grade °C .

Numărul zilelor cu îngheț este în medie de 50-60 pe an. Apar totuși înghețuri chiar și la sfârșitul lui aprilie-mai, când unele specii de pomi sunt în floare. Pe anotimpuri, se constată că iernile sunt mai reci și lungi, primăvara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine și relativ calde.

Precipitațiile:

- media anuală : 400 mm (cu variații între 400-1000 mm) peste 45% din precipitații cad primăvara și vara;
- lunile cele mai ploioase iunie (52.5 mm) ;
- medii minime lunare ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm);
- numărul mediu anual de zile cu precipitații 120-130, din care 20 zile cu ninsoare.

Vanturile dominante sunt cele din est, care deriva de obicei din cele de vest, abătute de curenții de mare din est. Municipiul Tulcea se află în zona climatică II, în zona eoliană III, cu viteza vantului de 4,5 m/s conform SR 1907-1/1997.

Din punct de vedere geotehnic, municipiul Tulcea se situează în zona morfologică a Dobrogei de Nord și se prezintă ca o regiune colinară cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitații fiind foarte pronunțat.

Unitatea geologică Dobrogea de nord este zona de orogen formată dintr-un fundament de roci paleozoice care ies la zi în câteva puncte, din depozite triasice bine reprezentate, din depozite de Liasic și Cuaternar, reprezentate prin loess. Cuaternarul reprezentat prin depuneri loessoide



INTERIOR & EXTERIOR

CROM TRAFIC

**Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea**

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

formeaza cuvertura regiunii si este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire in zonele inalte si din depozite aluvionare: prafuri nisipoase, argiloase, argile, etc. sedimentate haotic – sedimentare de tip deltaic – avand un caracter malos in zona joasa.

Terenul de amplasament este un teren dificil de fundare si anume loess uscat, galben, macroporic, sensibil la umezire, compresibil.

Avizul geotehnic recomanda o presiune conventionala de calcul $P_{conv.} = 130$ kPa iar fundarea se va realiza pe stratul de loess interceptat in foraj, prin intermediul unei zone compactate de minimum 0,20 - 0,25 cm grosime, evazata lateral cu grosimea zonei compactate.

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, zona se incadreaza in IMR 100 de ani, cu coeficientul de zonare seismica $a_g = 0,20$ si perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. Conform STAS 6054/1974 adancimea maxima de inghet este de 0,90 de la suprafata terenului.

2.4. Circulatia

Amplasamentul este accesibil din strada Taberei prin intermediul unui drum betonat. Atat strada Taberei cat si drum betonat pe care proprietarii au cota indiviza impreuna cu firma SC Cimex SA, care faciliteaza accesul pe amplasament prezinta o stare buna care permite accesul utilajelor si masinilor de mare tonaj. Nu au fost indentificate aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere, drumurile fiind circulabile. Pe amplasament se afla si o portiune de cale ferata dezafectata.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezentul amplasamentul are edificate urmatoarele constructii: C3 Birouri (248 mp), C10 Atelier (877 mp), C11 Hala (167 mp), C12 Anexa (10mp), C13 Cabina poarta (58 mp), C17 Vestiar (72 mp) si C18 Atelier electric (207 mp).

2.5.2. Relatiuni intre functiuni

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de unitati de industrie, depozitare si transport. Montarea statiei de betoane,



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

a silozurilor, a padocurilor si a unui cantar auto este oportuna pentru dezvoltarea coerenta a localitații.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Pe amplasamentul studiat sunt edificate constructii in suprafata totala de 1723 mp. Procentul existent de ocupare este de 10.80% si coeficientul de ocupare a terenului este de 0.10 din suprafata totala a terenului de 15 938 mp.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu e cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona se afla functiunea de industrie si de prestari servicii.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 20%.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfuncțiuni

Nu este cazul.

2.6.Echiparea edilitara

La nivel de infrastructura retelelor tehnico-edilitare:

Energie electrica: exista pe amplasament;

Alimentare cu apa: exista pe amplasament;

Canalizare: exista un bazin vidanjabil cu o capacitate de 80mc;

Incalzirea spatiilor: nu este necesara.

2.7.Probleme de mediu



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit –

Nu este cazul.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu se poate vorbi despre riscuri antropice cu impact asupra zonei studiate. Aceste riscuri pot fi preintampinate prin gasirea unor solutii tehnice corespunzatoare pentru fiecare amplasament.

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

Nu este cazul.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona nu exista monumente care necesita protejare.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona nu exista potential balnear si turistic.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei , atat prin expunere pe site-ul Primariei Municipiului Tulcea , cat si prin mediatizare si afisare a mediatizarii la sediul Primariei Municipiului Tulcea si a panoului de informare a populatiei la amplasament.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale

Terenul este acoperit de o platforma betonata.

3.2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996; H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si H.C.L. nr. 129/26.05.2011, imobilul se afla situat in zona I – zona de unitati



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

industriale de depozitare si transport. In zona de intravilan invecinata, funcțiunea dominanta este cea de unitati industriale de depozitare si transport și într-o proporție mai mica cea de institutii si servicii publice de interes general .

3.3.Valorificarea cadrului natural

Noua viziune urbanistica, aparuta ca urmare a manifestarii unui interes crescut al investitorilor in ultimul timp, este cea care permite valorificarea maxima a potentialului comercial si economic al zonei, dar si indirect, a celui construit, valoros din localitate.

3.4.Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la un drum betonat care face legatura accesuia cu strada Taberei. Ambele drumuri sunt într-o stare buna si nu necesita imbunatatiri, acestea fiind satisfacatoare pentru accesul utilajelor si a masinilor de mare tonaj. Latimea accesului pe amplasament este de 10.50 m.

3.5.Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentatie P.U.Z analizeaza conditiile mobilarii unei incinte cu mai multe functiuni care fac parte din functiunile generale de zona I (Unitati industriale, depozitare si transport) si zona IS (Institutii si servicii publice de interes general), dupa cum urmeaza :

- I** – zona de unitati industriale de depozitare si transport
- IS** – zona pentru institutii si servicii publice de interes general
 - ISa** – subzona constructii administrative
 - ISc** – subzona constructii comerciale
 - ISps** – subzona constructii pentru prestari servicii
- CC** – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente
 - CCr** – subzona circulatie rutiera
 - CCp** – subzona circulatie pietonala
 - CCf** – subzona circulatie feroviara



INTERIOR & EXTERIOR

CROM TRAFIC

Adresa: Str. Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

Bilant teritorial existent				
Nr.Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	I	15 592 mp	97.83%
2	ZONA PENTRU CAI COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE - SUBZONA CIRCULATIE FERROVIARA DEZAFECTATA	CC (Ccf)	346 mp	2.17%
TOTAL			15 938 mp	100%

NOTA : Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de studiu si nu pentru toata zona de studiu.

Suprafata terenului studiat este de 15 938 mp. Suprafata propusa pentru montarea statiei de beton, silozuri, padocuri si a cantarului auto va fi de aproximativ 2 000 mp, insa ca o pevizuine pentru dezvoltare, se propune o suprafata construibila reglementata de 5 578.30 mp, terenuri pentru circulatii carosabile si pietonale 5 326.10 mp si 3 187.60 mp pentru spatii verzi.

Delimitarea zonelor functionale propuse se face in planșa de Reglementari urbanistice – zonificare, indicii de bilant fiind dupa cum urmeaza:

Bilant teritorial propus				
Nr.Crt.	Zona	Simbol	Suprafata	Procent
1	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	I	15 592 mp	97.83%
2	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	IS		



INTERIOR & EXTERIOR

CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea**

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

3	ZONA PENTRU CAI COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE - SUBZONA CIRCULATIE FEROVIARA	CC (Ccf)	346 mp	2.17%
TOTAL			15 938 mp	100%

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

1	SUPRAFATA CONSTRUITA	5 578.30	35
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	1 500	9.41
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	4 326.1	27.15
4	SUPRAFATA CIRCULATIE FEROVIARA DEZAFECTATA	346	2.17
4	SUPRAFATA PARCAJE	1 000	6.27
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	3 187.60	20.00
TOTAL		15 938	100

Indici de ocupare

POT min.propus = 10.80%

CUT min. propus = 0.10

Regim de inalțime propus (construcții) : P/ Hmin= 4.00m

POT max.propus = 35.00%

CUT max. propus = 0.50

**Regim de inalțime propus (construcții, echipamente) : Pinalt, P+1E/
Hmax=20.00m**

Regimul de aliniere a construcțiilor:

- se stabilește amplasarea construcțiilor la o distanță de 5.00 metri de la limita de NORD a terenului;
- se stabilește amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum 5.00 metri față de limita de proprietate din SUD;

CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea*

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 5.00 metri fata de limita de proprietate din EST;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 5.00 metri fata de limita de proprietate din VEST.

Limita de edificare din plansa U03 – Reglementari urbanistice este valabila doar pentru constructiile propuse.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se realizeaza prin intermediul rețelei de alimentare cu apa a municipiului, existenta pe amplasament. Se va asigura alimentarea cu apa a corpurilor care necesita apa.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza la bazin betonat vidanjabil existent pe teren. Acest bazin vidanjabil are o capacitatea de 80 mc si este dotat cu separatoare si decatoare necesare colectarii apelor uzate pe amplasament.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Exista racord la rețeaua existenta, conform solutiei data de furnizorul local de energie.

3.6.4. Evacuarea deseurilor solide

Se va realiza prin colectarea in pubele ecologice, amplasate pe o platforma special amenajata.

3.7.Protectia mediului

3.7.1.Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- se propune amenajarea unor suprafețe plantate cu rol de protectie de minimum 20,00%;

CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea**

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

- transportul materialelor pana la punctul de depozitare se va face in mod obligatoriu cu mijloace de transport cu prelata , impiedicand de asemenea impratierea acestora in timpul transportului;
- in incinta s-a prevazut platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor, de unde acestea vor fi preluate și transportate in locurile indicate de Primaria Municipiului Tulcea.

3.7.2.Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu e cazul.

3.7.3.Depozitarea controlata a deseurilor

Pe amplasamentul studiat se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deseurilor.

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

Nu este cazul.

3.7.4.Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pe amplasamentul studiat se propunu o zona de spatii verzi cu rol de protecție față de vecinatăi in procent de 20.00%.

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

Nu este cazul.

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.

CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea*

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1.Concluzii:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborate in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative:

- **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**, indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- **Ordin 119/2008.**

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

Categoriile de interventie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent marcheaza atat activitatile de proiectare si avizare cat si conditiile de constructibilitate si restrictii, care vor trebui sa fie cunoscute si respectate de proprietarul amplasamentului, cat si de proprietarii/administratorii retelelor publice.

Dezvoltarea urbanistica propusa permite extinderea fireasca a unor activitati de interes local, aducatoare de noi locuri de munca, precum si activitati care stimuleaza economia locala.

Elaboratorul documentatiei apreciaza ca propunerile sunt reale, fezabile si necesare pentru vitalizarea zonei si implicit a municipiului.

4.3.Prioritati de interventie

- Amanajarea accesului in incinta prin grija initiatorului de pla;
- Montarea ansamblurilor propuse – prin grija initiatorului de plan;



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

- Asigurarea utilitatilor la nivel de alimentare cu apa, energie electrica – prin grija initiatorului de plan.

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

- Elaboratorul documentatiei apreciaza ca propunerile sunt reale, fezabile si necesare pentru vitalizarea zonei si implicit a municipiului.

Pe amplasament se vor amenaja maxim 55 de locuri de parcare, in functie de suprafata desfasurata finala. Aceste locuri de parcare vor fi dispuse la intrarea pe amplasament dar si in alte zone ale acestui amplasament.

Intocmit ,

Arh.Dana Ivanov

Verificat,

Arh.Arhire Luminița