



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

AMENAJARE PARCARE MULTIETAJATĂ S+P+E, STR.  
SPITALULUI, NR. FN, MUNICIPIUL TULCEA, ÎN SPATELE  
BLOCULUI NR. 21 ȘI BLOCULUI NR.22

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Amenajare parcare multietajată S+P+E, Str. Spitalului, nr. FN, MUN. TULCEA  
în spatele blocului nr. 21 și blocului nr. 22

### CUPRINS

<b>I - INTRODUCERE</b> .....	2
I.01 – DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	2
I.02 – OBIECTUL LUCRĂRII .....	2
I.03 – SURSE DE DOCUMENTARE ȘI LEGISLAȚIE .....	2
<b>II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b> .....	3
II.01 – EVOLUȚIA ZONEI .....	3
II.02 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	3
II.03 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	3
II.04 – CIRCULAȚIA .....	4
II.05 – OCUPAREA TERENURILOR.....	4
II.06 – ECHIPARE EDILITARĂ.....	5
II.07 – DISFUNCȚIONALITĂȚI .....	5
II.08 – PROBLEME DE MEDIU.....	5
II.09 – OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	6
<b>III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	6
III.01 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	6
III.02 – PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI P.U.Z. ....	7
III.03 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	8
III.04 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	9
III.05 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	9
III.06 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	11
III.07 – PROTECȚIA MEDIULUI .....	11
III.08 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	12
<b>IV – CONCLUZII</b> .....	12

## I - INTRODUCERE

### I.01 – DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

#### **AMENAJARE PARCARE MULTITETAJATĂ S+P+E STRADA SPITALULUI, NR. FN, ÎN SPATELE BLOCULUI NR.21 ȘI BLOCULUI NR. 22, MUNICIPIUL TULCEA - FAZA I – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

- beneficiar (investitor)
- amplasament (adresa completa)
  
- proiectant general (de specialitate)
- faza de proiectare
- data elaborării

**UAT – MUNICIPIUL TULCEA**  
**Str. Spitalului, nr. FN, MUN. TULCEA**  
**în spatele blocului nr.21 și blocului nr. 22**  
**S.C. CUBICULAR DESIGN STUDIO SRL**  
**PUZ**  
**august 2022**

### I.02 – OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului **UAT – MUNICIPIUL TULCEA**, proprietar conform HCL nr. 56/25.02.2021 și HCL nr. 241/30.08.2021 al terenului din Strada Spitalului, nr. FN, în spatele blocului nr.21 și blocului nr. 22.

Suprafața terenului reglementat prin prezentul proiect este de **3602,00 mp**.

Obiectul prezentei documentații este reglementarea modului de realizare al unei Parcari multietajată publică rezidențială situată în zona de Vest a Municipiul Tulcea. Terenul studiat este marginit la Nord de nr. cadastral 44697, la Est de Aleea de acces aferenta imobilelor de locuințe colective mici cu regim de înălțime P+4E, la Sud Aleea de acces aferenta imobilelor de locuințe colective mici cu regim de înălțime P+4E, iar la Vest de nr. cadastral 44697 si Domeniu public. Funcțiunea va fi de **PARCARE PUBLICĂ ȘI REZIDENȚIALĂ cu regimul de înălțime propus S+P+2E+Terasă**.

PUZ-ul urmărește schimbarea caracterului funcțional al parcelei și anume Zona IS- zona pentru institutii si servicii de interes general, subzona ISs - constructii de sanatate în Zona IS – Zonă pentru Instituții și servicii publice de interes general – parcare multietajată, dezvoltând pe lângă si un loc de joacă pentru copii, zonă de relaxare și un teren de sport multifuncțional. La ultimul nivel locurile de parcare vor fi acoperite cu copertine realizate din panouri fotovoltaice.

Prin prezentul proiect se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

### I.03 – SURSE DE DOCUMENTARE ȘI LEGISLAȚIE

- Planuri topometrice realizate în sistem Stereo 70;
- Plan cadastral OCPI Tulcea;

- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996 și prelungit prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011;
- Avizul de oportunitate nr. 14 din 10.06.2022;
- Legislația și normele în vigoare;

## II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### II.01 – EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat face parte dintr-o zonă caracterizată printr-o diversitate tipologica compusa din blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E unele cu spatii comerciale/servicii la parter, realizate înainte de anii 1990 și Construcții pentru sănătate mai exact Spitalul Județean Tulcea.

Evoluția zonei a fost partial spontană și nereglementată specific.

### II.02 – ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face parte din Municipiul Tulcea și este situat în partea de Vest a acestuia, pe strada Spitalului, tronsonul cuprins între Strada Spitalului, Strada Iuliu Maniu și Strada 1848.

Conform PUG Municipiul Tulcea, prelungit, terenul se află în UTR 6, Zona IS- zona pentru institutii si servicii de interes general, subzona ISs - constructii de sanatate.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- Nord: nr. cadastral 44697
- Est: nr. cadastral 44697 și Domeniu public
- Vest: Aleea de acces aferenta locuintelor colective bloc nr. 21 și bloc nr. 22
- Sud: Aleea de acces aferenta locuintelor colective bloc nr. 23

### II.03 – ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată se află în partea vestică a intravilanului municipiului Tulcea. Tipul general de clima este temperat – continental moderat, de câmpie, cu nuanțe panonice, cu influențe estice și nordice. Verile sunt calde și umede, iar iernile reci cu viscole. Perioadele de încălzire iarna sunt mai rare și stratul de zapadă este mai stabil cu grosimi medii.

Circulația generală a atmosferei are ca specific adecvații de aer temperat-continental din est și nord-est, mai ales vara, dar și cu unele pătrunderi de aer arctic din nord, cu precădere iarna. De asemenea, au loc și adecvații 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, primavara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamna senină și relativ caldă.

Precipitațiile:

- media anuală : 400 mm (cu variații între 400-1000 mm) peste 45% din precipitații cad primavara 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

Vânturile dominante sunt cele din est, care derivă 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 vântului 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 formează cuvertura regiunii și este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire în zonele înalte și din depozite aluvionare: prafuri nisipoase, argiloase, argile, etc. sedimentate haotic – sedimentare de tip deltaic – având un caracter malos în zona joasă.

Din punct de vedere morfologic, terenul cercetat este plan și stabil (amenajat antopic cu umpluturi) și nu este afectat de riscuri naturale previzibile de tipul inundațiilor.

Din punct de vedere geologic, în zonă, apar depozite cu vârstă Pleistocen superior reprezentate prin prafuri argiloase (loess grupa B) și umpluturi.

Se vor devia rețelele îngropate.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6.00 m.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel major.

## II.04 – CIRCULAȚIA

Terenul este bine deservit de circulația rutieră având acces rutier și pietonal prin Aleile de acces aferente locuințelor colective bloc nr. 21,22,23 din Str. Spitalului și Str. Iuliu Maniu, străzi de categoria a III-a. De asemenea există alei pietonale și carosabile ce fac legătura între amplasamentul studiat și zona Spitalului Județean Tulcea.

Terenul studiat prin PUZ este mărginit de aleile de acces aferente locuințelor colective, stradă de categoria a IV-a de folosință locală destructurată ca și profil din cauza lipsei de modernizări de-a lungul anilor. Astfel, diferența dintre partea carosabilă și cea pietonală nu se face simțită.

## II.05 – OCUPAREA TERENURILOR

Conform Certificatului de urbanism nr. 699 din 06.10.2021 terenul ce face obiectul studiului se află în intravilanul localității și este proprietate privată a U.A.T. Municipiul Tulcea și are suprafață de **3602,00 mp** conform cu **Ridicării topografice avizată OCPI**. În prezent, terenul are destinația curți - construcții. În acest moment pe teren se regăsesc baterii de garaje.

## II.06 – ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, gaze naturale, rețea de termoficare, electricitate și rețele de telecomunicații.

La amplasarea obiectivului se va ține cont de asigurarea spațiilor pentru traseele utilităților proprii și construcțiilor anexe.

## II.07 – DISFUNȚIONALITĂȚI

Analiza Situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

- profilul neunitar al Aleii de acces aferente locuințelor colective prin care se face accesul către viitorul obiectiv;
- parcări parazitare pe ambele părți ale aleii de acces ce fac dificil accesul pe aceasta;
- număr mic de locuri de parcare existent în comparație cu necesarul zonei de locuit;
- garaje cu funcțiune de depozitare și nicidecum de garare autovehicule;

## II.08 – PROBLEME DE MEDIU

### Poluarea apei

Apele uzate provenite din activitățile desfășurate în incintă sunt canalizate în sistem separativ, astfel:

- Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare sunt colectate prin intermediul unei rețele interioare de canalizare și se vor dirija către canalizarea existentă
- Apele pluviale potențial impurificate provenite de pe platforma carosabilă, împreună cu apele uzate tehnologice provenite de la spălarea acestor suprafețe, sunt colectate prin rigole și dirijate prin conducte la separatorul de hidrocarburi. Apele epurate în separatorul de hidrocarburi sunt dirijate spre celelalte bazine de retenție și pot fi folosite pentru a iriga spațiul verde sau vor fi dirijate spre canalizarea existentă.

### Poluarea aerului

Poluarea aerului are un caracter specific, din cauza emisiilor de noxe, respectiv existenței unor surse multiple, înălțimi diferite ale surselor de poluare, precum și o repartitie neuniformă a acestor surse, dispersate însă pe întreg teritoriul orașului. Sursele de poluare a aerului se pot clasifica astfel:

- surse fixe: sunt sursele industriale, de obicei concentrate pe mari platforme industriale, dar și intercalate cu zone de locuit intens populate (cu dezvoltări preponderent pe verticală). Gama substanțelor evacuate în mediu din procesele tehnologice este foarte variată : pulberi organice și anorganice care au și conținut de metale (Pb, Zn, Al, Fe, Cu, Cr, Ni, Cd), gaze și vapori (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, NH<sub>3</sub>, CO, CO<sub>2</sub>), solvenți organici, funingine etc. În categoria surselor fixe intră și centralele electrotermice, surse importante prin cantitățile de poluanți emiși, dar care sunt însă favorizate de dispersia ce se realizează la înălțime mare.

- surse mobile – sursa cea mai importantă de poluare o constituie traficul auto. Sunt emise atât gaze anorganice (oxizi de azot, dioxid de sulf, oxid de carbon) cât și compuși organici volatili (benzen) sau pulberi PM10, PM2.5 cu conținut de metale. Impactul cel mai mare apare în zonele construite și cu artere de trafic supraaglomerate, unde dispersia poluanților este dificil de realizat. Concentrațiile poluanților atmosferici sunt mai crescute în zonele cu artere de trafic străjuite de clădiri înalte sub formă compactă, care împiedică dispersia. La depărtare de arterele de trafic intens, poluarea aerului scade rapid și este destul de rar semnalată în zonele suburbane sau rurale.
- surse de suprafață: în categoria surselor de suprafață intră în special încălzirea rezidențială, dar și alte surse difuze de combustie care sunt lipsite de avantajul relativ al dispersiei prin coșuri înalte.

Concluziile studiului de trafic legate de poluarea aerului, având în vedere amplasamentul și disponerea străzilor selectate, precum și particularitățile cererii de transport existente:

- Reducerea cantității de emisii echivalent CO<sub>2</sub> cu 7,91% datorita fluidizarii traficului;
- Reducerea traficului de autoturisme personale cu 8,1%-13,5%;
- Creșterea numărului de deplasări pietonale cu 8,0% datorita eliberării cailor de acces pietonale.

## II.09 – OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Nu au fost înregistrate contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ.

## III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### III.01 – CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul parcelării și amplasării unor construcții pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, indicarea drumurilor existente care se regăsesc în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

#### STUDIUL GEOTEHNIC

Din punct de vedere morfologic, terenul cercetat este plan și stabil (amenajat antopic cu umpluturi) și nu este afectat de riscuri naturale previzibile de tipul inundațiilor.

Din punct de vedere geologic, in zonă, apar depozite cu vârstă Pleistocen superior reprezentate prin prafuri argiloase (loess grupa B) si umluturi.

Se vor devia rețelele îngropate.

Nivelul hidrostatic se situeaza la adâncimi mai mari de 6.00 m.

Riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel major.

## STUDIUL DE TRAFIC

Având în vedere amplasamentul și disponerea străzilor selectate, precum și particularitățile cererii de transport existente, se poate concluziona asupra faptului că aria de studiu (zona de influență a proiectului) este constituită de întregul oraș. Efectele implementării proiectului se vor propaga la scara întregii rețele stradale, cu efecte asupra populației rezidente la nivelul UAT.

Astfel, este de așteptat ca implementarea proiectului să conducă la:

- o Reducerea cantității de emisii echivalent CO<sub>2</sub> cu 7,91% datorita fluidizarii traficului;
- o Reducerea traficului de autoturisme personale cu 8,1%-13,5%;
- o Creșterea numărului de deplasări pietonale cu 8,0% datorita eliberarii cailor de acces pietonale.

Analiza datelor incluse în studiul de trafic a ilustrat faptul că reducerea de emisii echivalent CO<sub>2</sub> la nivelul ariei de studiu a proiectului se bazează inclusiv pe o creștere a cotei modale a parcarilor.

Conform rezultatelor măsurilor propuse a fi realizate, proiectul nu generează o creștere a deplasării aferente transportului privat cu autoturismele sau înrăutățirea condițiilor de trafic pe toată perioada de durabilitate, în afara ariei de studiu. De asemenea, activitățile proiectului nu generează o creștere a emisiilor de echivalent CO<sub>2</sub> din transport în afara ariei de studiu.

## III.02 – PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul se află într-o zonă cu o dezvoltare urbană în care locuirea colectivă se învecinează cu zona unităților industriale, care de multe ori generează o imagine urbană neomogenă.

Amplasamentul se află într-o zonă privilegiată, având în vedere situarea față de căi importante de circulație, Strada Isacei, pe unde se face iesirea către Galați, Brăila.

De asemenea zona de studiu beneficiază de spații verzi generoase chiar daca nu sunt suficient valorificate.

**III.02.1 PREVEDERI P.U.G.** Municipiul Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, zona studiata se află în intravilanul municipiului Tulcea și este încadrat în:

### UTR 6:

Zona IS – Zona pentru Instituții și Servicii publice de interes general

- Subzona ISs – construcții de sănătate.

P.O.T. se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ

C.U.T. se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR se va reglementa pe bază de documentație de urbanism - PUZ



Funcțiuni dominante: a zonei IS este constituită din funcțiunile care determină subzonele, diferențiate și după modul în care sunt amplasate pe fiecare parcelă în parte: mai multe funcțiuni amplasate pe o parcelă și singura funcțiune amlasată pe parcelă.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

Pe aceeași parcelă:

- clădiri de tip urban – locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E;
- clădiri rezidențiale cu mai mult de 3 niveluri;
- unități industriale, depozite și transport (unități mici și nepoluante);
- clădiri de birouri;

Pe parcele separate și în legătură cu parcelele ocupate de funcțiuni determinate de subzonele funcționale IS:

- clădiri de tip urban – locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E;
- clădiri rezidențiale cu mai mult de 3 niveluri;
- unități industriale, depozite și transport (unități mici și nepoluante);
- clădiri de birouri;
- circulație pietonală majoră și piețe civice;
- parcuri, grădinide cartier, scuaruri;

Funcțiuni interzise:

- clădiri de tip rural;
- unități industriale, depozite și transport;
- unități agricole și sere;
- gospodărie comunală și cimitire;

Trebuie menționat faptul că includerea terenului în categoria de zone pentru parcuri și spații verzi în cadrul PUG municipiul Tulcea s-a făcut având în vedere la acea dată (în anul 1995), necesitățile de dezvoltare ale localității pentru o perioadă de maximum 10 ani. Fără a se estima o dezvoltare urbană puternică, precum și schimbarea oportunităților și nevoilor populației, terenul a rămas neamenajat din cauza restricțiilor impuse de PUG.

Pentru terenurile incluse in zona de studiu a prezentului PUZ, dar neincluse în zona terenurilor care au generat PUZ, se vor prelua reglementările din PUG aprobat.

### III.03 – VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noua viziune urbanistica permite valorificarea maxima a potentialului comercial si economic al zonei, dar si indirect, a celui construit, valoros, din localitate.

Pe langă parcare multietajată se vor dezvolta: un loc de joacă pentru copii, zonă garare biciclete, zonă de relaxare și un teren de sport multifuncțional. Integrarea elementelor de vegetație pe fațade contribuie la dezvoltarea unui mediu urban sustenabil.

Calitatea cadrului natural nu este deosebită în zonă, totuși, ținând cont de importanța zonei, se urmărește o conformare volumetrică a clădirii astfel încât să se creeze un spațiu cât mai plăcut pentru rezidenții acesteia.

### III.04 – MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### Propunere prin prezenta documentatie

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea acceselor din tramele stradale existente. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare existenta in zona.

Profilul existent al aleii de acces aferenta locuintelor colective bloc 21,22,23 în acest moment cuprinde carosabil de 5 m, fără trotuar pe latura locuintelor colective, precedat de 6,5m până la 8,2m de spatiu verde. Propunerea este de reconfigurare a acestui profil de la Vest spre Est cu spatiu verde de la 5,2m până la 11,5m, trotuar de 1,0m spre imobilul cu funcțiunea de locuințe colective, carosabil de 6,0m, trotuar de 1,0m pe latura de Este spre imobilul cu funcțiunea de parcare multietajată precedat de spatiu verde de 3,4m. Noul profil va fi variabil doar pe zona de spatiu verde aferent locuințelor colective din Vest.

Străzile/ accesele din interiorul parcelei studiate vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. Numarul total al locurilor de parcare este de **297** în cladirea de parcaj propusa.

### III.05 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

PUZ-ul actual urmărește pastrarea caracterului funcțional predominant al parcelei și anume Zona IS – Zonă pentru Instituții și servicii publice de interes general – parcare multietajată, dezvoltând pe langă si un loc de joacă pentru copii, zonă de relaxare și un teren de sport multifuncțional. La ultimul nivel locurile de parcare vor fi acoperite cu copertine realizate din panouri fotovoltaice.

**Funcțiune dominantă:** Parcaj supraetajat

**Funcțiuni complementare:** Teren de sport, spații de relaxare, loc de joaca

**Utilizări interzise:** clădiri de tip rural, unități industriale, depozite și transport, unități agricole și sere, gospodărie comunală ( și de cimitire), exploatarea resurselor subsolului cu zăcăminte.

#### **Indici urbanistici:**

Zona IS – zona pentru instituții publice și servicii de interes general

POT max admis = 57,75%

CUT max admis = 2,31

RH = S+P+2E+Terasa

H max cornisa = +12,00 m


**Bilant teritorial:**

Zonă funcțională / Indici urbanistici		Situția existentă (conform situației actuale din teren)		Propunere	
		mp	%	mp	%
IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general UTR 6		1729	48 %	2080	57,75%
<b>POT</b>	Zona IS UTR 6 (Ocupată de garaje)	28,35%		57,75%	
<b>CUT</b>	Zona IS UTR 6 (Ocupată de garaje)	0,48		2,31	
<b>RH</b>	Zona IS UTR 6 (Ocupată de garaje)	Parter		S+P+2E+Terasă	
<b>H cornișă</b>	Zona IS UTR 6 (Ocupată de garaje)	+2,30		+12,00	
<b>Suprafață construită la sol</b>		1729	48%	2080	57,75%
<b>Suprafață spații verzi</b>		0	0%	1080	30%
<b>Suprafață circulații</b>		1873	52%	442	12,25%
<b>TOTAL</b>		3602	100%	3602	100%

RETRAGERI față de limitele de proprietate:

Nord – 4.1m – 24,6m

Vest – 4.4m

Sud – 4.9m – 7.8m

Est – 1.2m – 4.9m

RETRAGERE față de locuințele colective:

Est – 17,2 m – 22,9 m

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de parcare ca funcțiune complementară
- realizarea unei zone coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- propunerea de parcare supraetajată ;
- regim de înălțime redus, maxim S+P+2E+Terasă;
- numărul de locuri de parcare pe parcela studiată este de 297;
- rezervarea a 30% din suprafața terenului pentru spații verzi de relaxare;
- folosirea bransamentelor existente în zonă;
- crearea unei circulații pietonale și spațiu verde pe lungimea terenului studiat;
- propunerea unui loc de joacă;

### III.06 – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcției din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

#### ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețelelor existente în zonă.

#### CANALIZAREA

Canalizarea propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Tulcea, având o rețea de canalizare menajeră existentă.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existente în zonă.

#### TELECOMUNICAȚII

Se va realiza un racord la rețelele existente.

#### GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe propria parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform documentațiilor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### III.07 – PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul. Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent. Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi, plante decorative și fațade verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

### III.08 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafața de teren rezervată pentru lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal -în zonele unde profilul stradal nu este asigurat – va fi trecută în domeniul public al statului și este delimitată în planșa „Regim Juridic-Circulația terenurilor” aferentă acestui Plan urbanistic zonal. Reglementările din acest PUZ au valoare juridică exclusiv pe terenul ce a generat PUZ-ul.

### IV – CONCLUZII

**La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:**

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Prezentul studiu urmărește păstrarea caracterului funcțional predominant al parcelei și anume Zona IS – Zonă pentru Instituții și servicii publice de interes general – parcare multietajată, dezvoltând pe lângă și un loc de joacă pentru copii, zonă de relaxare și un teren de sport multifuncțional.

**La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:**

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;

*Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a intravilanul mun. Tulcea, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, îmbunătățind calitatea vieții.*

Intocmit,  
arh. Ioana Oncea

Verificat,  
Urb. Ana-Maria Huțu