

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)**

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitari ale temei program

Strada Orizontului, strada care marginește intravilanul spre est, și care deșusază în DJ 222, drum județean făcând legătura dintre Municipiul Tulcea și localitatea Agighiol, reprezintă, în momentul de față, pe porțiunea sa dinspre sud, o zonă de dezvoltare mai ales pentru mică industrie sau funcțiunile de prestări-servicii. Astfel, în această zonă s-au dezvoltat deja funcțiuni industriale și de depozitare, unități de prezentare și desfacere en-gros, etc. în timp ce în nord strada Orizontului a fost ocupată cu precădere de funcțiuni rezidențiale. O caracteristică a străzii o constituie faptul că pe latura vestică a acesteia toate proprietățile sunt în intravilan în timp ce pe latura estică doar o parte dintre terenuri sunt în intravilan, unele dintre acestea schimbându-și statutul prin elaborarea și aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale.

Beneficiarul Rublen Petru deține în Tulcea, în zona de est, dincolo de limita intravilanului, un teren cu o suprafață de 1 643,00 mp prin Titlu de proprietate nr. 99780 din 28 iulie 2008. Terenul este în prezent liber de orice sarcină. Proprietarul a primit Certificatul de adresă nr. 1185 din 10 septembrie 2008 prin care adresa imobilului deținut de acesta, identificat prin Tarla 79, Parcela 2254, este Strada Orizontului nr. 211 bis. De asemenea, deoarece terenul descris mai sus era impropriu trecut în acte ca având categoria „pasune”, proprietarul a obținut de la Primăria Municipiului Tulcea Adevărta nr. TU 1295 din 11 ianuarie 2022, care stipulează că, de fapt, terenul are categoria de folosință „neproductiv”.

Pe acest teren se dorește construirea unei hale cu destinația de atelier mecanic, precum și a mai multor boxe de spălătorie auto. Regimul de înălțime al viitoarei construcții va fi PARTER ÎNALT, cu posibilitatea de a se realiza și o suprafață pentru zona administrativă.

Amplasamentul se află pe strada Orizontului, într-o zonă definită în Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea ca fiind cu funcțiunea TR, ZONA CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE și, parțial CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE. Vecinătatea de

sud este in plina dezvoltare ca zona industriala si de depozitare. Terenul se afla in extravilanul localitatii, si are numarul cadastral 8939, si C.F. nr. 42137.

Terenurile situate in acesata zona a municipiului au devenit in ultimii ani atractive pentru dezvoltarea functiunilor de acest tip, conturandu-se ca zona „I” –de unitati industriale si de transport si de „PRESTARI SERVICII” ca functiune principala sau complementara, aproape compacta, pe ambele laturi ale DJ 222 C, cu preponderenta spre est, catre limita intravilanului. Spre vest se dezvoltă si functiuni rezidentiale.

În apropierea amplasamentului, catre est, se afla Lacul Zaghen, mai exact zona de balta din jurul acestuia.

Vecinatatile amplasamentului sunt urmatoarele:

- 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, -ILIE VASILICA
- la est – teren proprietate particulara – nr. cad. 7845-ILIE VASILICA si teren din domeniul privat al Municipiului Tulcea nr. cad. 33807, după care teren din domeniul public de interes national 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 speciala 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 strazii Orizontului, o hala pentru reparatii auto, si separat de aceasta, o zona de spalatorie auto „self” .

Amplasamentul fiind situat in afara intravilanului, aflat sub reglementarile specifice extravilanului, se dorește introducerea functiunii PRESTARI-SERVICII. Se constata ca acest tip de functiuni si-au gasit locul in ultimii ani in aceasta zona, in intravilan, catre limita acestuia, zona care, generic, a ramas ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, cu functiunea de prestari-servicii ca functiune compatibila.

Amplasamentul se afla situat in extravilanul municipiului Tulcea, dar la limita intravilanului cu acces direct din strada Orizontului, intr-o zona de extindere si dezvoltare a functiunilor industriale dar si de prestari-servicii si comert en gros, in zona de est a municipiului. Deoarece ambele fronturi ale DJ 222 C, cu prelungire pe strada Orizontului, in zona de intersectie cu drumul judetean, sunt mobilate mai ales cu astfel de functiuni, in general zonele rezidentiale fiind plasate in nordul strazii Orizontului, zona de amplasament a capatat o configuratie distincta, de spatii (hale) industriale mai ample cat si spatii de mica productie sau de prestari-servicii.

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

In conformitate cu 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 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 .

Deoarece terenul este situat in extravilan, acesta este grevat de interdictia de construire, pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – P.U.Z. - si 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 preliminar.

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 dezvolta 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, -ILIE VASILICA
- la est – teren proprietate particulara – nr. cad. 7845-ILIE VASILICA si teren din domeniul privat al Municipiului Tulcea 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 studiata –

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)	1 643, 00	100
		TOTAL	1 643, 00	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 Itura 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 industriala 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 urmări însă o bună sistematizare a terenului ca să nu se poate produce baltiri ale pământului la sol, la ploi torențiale.

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

Dacă pe terenul de amplasament există valori de patrimoniu care necesită protecție, se va proceda potrivit Avizului DJC Tulcea.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea, ca de altfel, întreg județul Tulcea, prezintă potențial turistic, zona interesantă fiind cea de pe malul Dunării, în nordul intravilanului, dar și cea de sud-est, în apropierea Lacului Zaghen, unde este situat terenul de amplasament. Dar această zonă se desfașoară dincolo de terenul aflat în studiu, și interesul turistic se canalizează pe zona de est a lacului Zaghen (SATUL PESCARESC, etc...).

2.7.6. Opțiuni ale populației - Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin mediatizare și afișare a mediatizării la sediul Primăriei Municipiului Tulcea, precum și prin informare și 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 către Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 și RLU aprobat prin HCL nr. 19 din 25.02.1999, terenul se afla în U.T.R. nr. 34, zona TR, de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE, cu subzona TRA – de stagnare a apelor din precipitații dar și, parțial, în UTR 20, zona CC, pentru CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE cu subzona CCr cai de comunicare rutiera și construcții aferente. avându-se în vedere că zona este în extravilan, executarea de construcții în incintă, nu se poate face decât prin PUZ, cu Regulament de urbanism aferent.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul, terenul se afla într-o zonă antropizată, iar amplasamentul nu se învecinează direct cu cadrul natural semnificativ pentru municipiu reprezentat de Lacul Zaghen.

3.3. Modernizarea circulației

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 industrială 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 PROPOS

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 PROPOS, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	329, 00 mp	20%
2.	ALEI CAROSABILE, PLATFORME	884, 00 mp	54%
3.	PARCAJE	100, 00 mp	6%
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	330,00 mp	20%
	TOTAL	1 643 ,00 mp	100%

POT min. propus = 18 %
CUT min. propus = 0,18

POT max. propus = 20 %
CUT max. propus = 0,20

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 propus: 7,00 metri
H max. inaltime 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 **5,00 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 spalatoriei 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 staneasca 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 8 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

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:

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

POT min. propus = 18 %

POT max. propus = 20 %

CUT min. propus = 0,18

CUT max. propus = 0,20

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 propus: 7,00 metri

H max. inaltime 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 8 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 industriala din sud**
- 30,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din vest**

Intocmit,
arh. Arhire Luminita

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ATELIER MECANIC SI SPALATORIE AUTO Beneficiar: RUBLEN PETRU

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

1.Rolul R.L.U.

Art. 1. Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat; P.U.Z. precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere)

2.Baza legala a elaborarii

Art. 2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie precizarea reglementarilor dintr-o zona care, conform R.L.U. al Municipiului Tulcea este zona de autorizare indirecta

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii PUZ sunt:

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

Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119 /2014 al Ministrului Sanatatii referitor la sanatatea populatiei

Avizul de oportunitate

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

ORDINUL Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

3.Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica **in teritoriul cu o suprafata de 1 643,00 mp**, situat in extravilanul Municipiului Tulcea, **str. ORIZONTULUI, NR.211 BIS (nr. cad. 8939, C.F. 42137)** in UTR nr. 34 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, -ILIE VASILICA

- la est – teren proprietate particulara – nr. cad. 7845-ILIE VASILICA si teren din domeniul privat al Municipiului Tulcea nr. cad. 33807, după care teren din domeniul public de interes national Lacul Zaghen

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art.4.Amplasarea oricarei constructii in zona se va face numai in conformitate cu functiunile stabilite prin prezenta documentatie de urbanism; sunt interzise functiunile generatoare de noxe sau poluante (care produc zgomot, fum, praf in afara limitelor admisibile pentru functiunea propusa, concentratii de deseuri care nu pot fi recirculate)

4.Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.5.Orice constructie principala care se va amplasa in zona va avea o structura durabila sau semidurabila (structura metalica, acoperire cu ferme metalice); fundarea constructiilor se va face potrivit avizului geotehnic anexat documentatiei D.T.A.C. si documentatia va fi verificata de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii

5.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.Amplasarea cladirilor in teritoriu se va face dupa cum urmeaza:

1.Retrageri minime obligatorii - regim de aliniere

- 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 **5,00 m de la limita de proprietate din nord**

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 industriala din sud**
- 30,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din vest**

2.Amplasarea in interiorul parcelei:

Forma libera a terenului nu impune reguli de amplasare stricte; amplasarea va fi dictata de fluxul tehnologic.

6.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.Parcela construibila va avea acces direct din drumul public (Strada Orizontului)

Art.8. Parcela construibila va avea asigurat accesul pietonal direct din drumul public (Strada Orizontului).

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.9. Zona este complet utilata din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare. Parcela este racordata la retelele tehnico-edilitare existente in zona (energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale). Se vor respecta - **Legea nr. 655/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.**

Alimentare cu apa si canalizare- pot fi asigurate asigurate pe amplasament cu racord la retelele publice

Alimentarea cu energie electrica- poate fi asigurata pe amplasament cu racord la reseaua electrica existenta pe trotuarul strazii Orizontului, pe aceeasi parte cu amplasamentul.

Conditile tehnice privind protectia atmosferei si normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsii de surse stationare, aprobate prin **Ordinul M.A.P.P.M.nr. 462/1993; H.G.nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor si normele de salubritate orasenesti aprobate de autoritatile administratiei publice locale prin Hotarari ale Consiliilor Locale.**

8.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art.11.Forma terenului destinat constructiilor va fi in general dreptunghiulara sau trapezoidala; suprafata minima a unei astfel de parcele destinate functiunii de prestari servicii de acest tip, cu asigurarea tuturor spatiilor functionale cerute de beneficiar, va fi de minimum 1 500 mp; **in situatia in care este vorba de dezmembrari, pot rezulta si parcele cu forme libere, care nu se incadreaza in forme geometrice regulate.**

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art.12.Beneficiarul Autorizatiei de construire va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi; se propune un procent de **min.10%** spatii verzi amenajate pe teren.

Art.13. Imprejmuirea – Se recomanda **imprejmuirea** unitara posibil transparenta, dublata de plantatii pe latura de nord avandu-se in vedere vecinatatile. Imprejmuirile pot fi **dublate eventual plante agatatoare.**

Imprejmuirea incintei nu va depasi inaltimea de 2, 00 m.

Art.14.**Parcaje . In incinta vor fi prevazute minimum 8 spatii de parcare, pentru stationari de scurta durata.**

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

Art.14. La nivelul zonei sunt admise urmatoarele functiuni:

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	329, 00 mp	20%
2.	ALEI CAROSABILE, PLATFORME	884, 00 mp	54%
3.	PARCAJE	100, 00 mp	6%
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	330,00 mp	20%
	TOTAL	1 643 ,00 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI-SERVICII

- activitati permise

- spalatorie auto, hala reparatii autovehicule, depozitare
- parcare in incinta (**min. 8 locuri de parcare pentru stationare de scurta**

durata)

- spatii administrative, cu spatii anexa pentru personal
- depozitare deseuri pe platforma ingradita, diferiteiate pe categorii de deseuri

-activitati interzise:

- rezidentiala, cu exceptia **cazarii personalului**
- functiuni industriale producatoare de poluare si zgomot
- depozitarea necontrolata a deseurilor provenite din activitatea de baza

- dupa aprobarea P.U.Z. terenul devine zona devine de autorizare directa
- suprafata minima de teren pe parcela (pentru functiunile propuse si suprafata acestora la sol) – 1 500, 00 mp

- spatii verzi amenajate = **min. 10 %**

- plantatii de mica si medie inaltime – gazon, arbori de inaltime medie
- parcare pe grass-beton
- plante agatatoare la imprejmuire

POT min. propus = 18 %

POT max. propus = 20 %

CUT min. propus = 0,18

CUT max. propus = 0,20

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 propus: 7,00 metri

H max. inaltime propus: 10,00 metri

Intocmit,
arh. Arhire Luminita