CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

CONSTRUIRE CABINETE MEDICALE

Amplasament : **INTRAVILAN, MUN. TULCEA, STR. SLT. GAVRILOV CORNELIU, NR. 101, BL. SPATE BL.A1, NR. CAD. 47688, NR.CF. 47688, JUD. TULCEA**

Initiator : **BONCOI ANTAL**

Proiectant: **S.C. CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L. TULCEA**
NR. INREG . J / 36 / 299 / 2011

TULCEA / 2022

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT - ARH . Luminita Arhire

PROIECTAT - ARH. Cristina Petro

PROIECTAT - ARH. Dana Ivanov

DESENAT - ARH. Dana Ivanov

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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 FUNCIARA
- AVIZ OPORTUNITATE
- AVIZE
- STUDIU GEOTEHNIC

2. PIESE DESENATE

U 01 – INCADRARE IN LOCALITATE
U 02 – SITUATIA EXISTENTA (ZONIFICARE) CONFORM P.U.G. SI FOND CONSTRUIT
U 03 – REGLEMENTARI URBANISTICE
U 04 – REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE URBANA
U 05 – CIRCULATIA TERENURILOR
U 06 – ZONIFICARE FUNCIONALA PROPUSA
U 07 – RETELE TEHNICO - EDILITARE

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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- CONSTRUIRE CABINETE MEDICALE
- **Amplasament:** Intravilan, Mun. Tulcea, str. Slt.Gavrilov Corneliu, nr.101, bl. Spate Bloc A1, nr.cad.47688, nr.cf. 47688, jud.Tulcea
- **Beneficiar:** BONCOI ANTAL
- **Proiectant:** SC CRISTAL CONCEPT DESIGN SRL
- **Data elaborarii:** noiembrie 2022

1.2. Obiectivul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

In baza Certificatului de urbanism nr. 292 din 23.05.2022 se propune reglementarea suprafatei de 328.00 mp conform nr. cadastral 47688, pentru schimbarea destinatiei terenului si modificarea procentului si coeficientului maxim de ocupare a terenului, pentru amplasarea unei cladiri ce va cuprinde cabinete medicale, cu regimul maxim de inaltime P+1E, in U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 10, situat în intravilanul municipiului Tulcea. Prin prezentul P.U.Z. se doreste reglementarea suprafetei si a distantelor fata de limitele parcelei si inserarea unei constructii pe aceasta parcela, fara sa stanjeneasca sau sa umbreasca constructiile vecine.

Prezenta documentatie de urbanism analizeaza posibilitatea implementarii unei cladiri ce va cuprinde cabinete medicale in interiorul parcelei aflate pe strada Slt.Gavrilov Corneliu, nr. 101, bl. Spate bloc A1, nr.cad. 47688, nr. cf. 47688.

Unitatea va cuprinde:

- cabinete medicale;
- birouri administrative;
- spatii tehnice;

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

- zona de spatii verzi in incinta.

Terenul are o suprafața totala de 328.00 mp si este proprietatea privata, dobandita prin Lege, cota actuala 1/2 de catre Mihaileanu Marlen Otilia si Jitea Cecilia, conform dispozitiei nr. 5662 din 24.11.2004 emis de Primari Municipiului Tulcea. Servitutile existente pe imobil (conform Cod Civil, PUG, RLUMT sau titlu de proprietate): Intabulare, drept de superficie pe o perioada de 3 ani incepand cu data de 07.03.2022, conform Act Notarial nr. 494 din 07.03.2022 emis de NP Avram Elena.

Terenul este neimprejmuit pe intreg conturul, iar pe laturile de est si sud prezinta un zid de sprijin pe limita amplasamentului, iar gardul propus 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 cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996; HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011, imobilul se afla in zona LI, subzona u1 (zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri – peste 10 m) – cu cladiri de tip urban (exclusiv rezidentiala – locuinte si functiuni complementare).

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 domonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

Functiunea zonei este cea de locuire si functiuni compatibile si complementare locurii.

Prin prezenta documentatie se propune o revitalizare a terenului care se afla in paragina, prin solutii specifice privind: organizarea urbanistica, caile de comunicatie si echiparea tehnico-edilitara necesare in acest moment dar si pentru etapele 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 zona centrala a orasului, la aproximativ 600 m distanta de centrul municipiul Tulcea.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul studiat in suprafata totala de 328 mp se afla in intravilanul Municipiului Tulcea. Terenul este liber de constructii, conform Deciziei judecatoresti nr 337/25.06.2007, conform careia cela 2 constructii cu destinatia de garaj, in suprafata construita la sol de 59 mp au fost demolate.

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

2.2.3. Potential de dezvoltare

Amplasamentul este situat in zona centrala a Municipiului Tulcea, zona cu potențial de dezvoltare ca zona locuire si zona de institutii si servicii publice de interes general.

2.2.Incadrare in localitate

2.2.1. Poziția zonei fața de intravilanul localității

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Tulcea, in zona centrala, adiacent strazii Slt. Gavrilov Corneliu, avand urmatoarele vecinatați:

- la Nord – alee acces cu parcari ale blocurilor de locuinte;
- la Est – zid de sprijin si alee cu acces la garaje;
- la Sud – zid de sprijin si alee cu acces la garaje;
- la Vest – spatiu verde.

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 in zona centrala a Municipiului Tulcea, in intravilanul localitatii, cu acces la strada Slt. Gavrilov Coneliu, o strada importanta in localitate. Actualmente, strada Slt. Gavrilov Corneliu se prezinta in stare satisfacatoare pentru accesul carosabil pe amplasament. Aceasta prezinta invelis asfaltic in stare buna de functionare.

Echiparea edilitara: in prezent pe amplasament nu exista utilitati. In zona exista toate retelele de apa, canalizare, electricitate si gaz, prin urmare amplasamentul va fi racordat la utilitatile necesare.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Zona studiata se afla in zona centrala a Municipiului Tulcea, pe un teren care prezinta de panta de 3% de la sud la nord, neamenajat si liber de constructii.

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 generala a atmosferei are ca specific adecvatii de aer temperat-continental

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

din est si nord-est, mai ales vara, dar si cu unele patrunderi de aer arctic din nord, cu precadere iarna. De asemenea, au loc si adecvatii de aer temperat-continental din nord si est (iarna) si invazii de aer mediteranean din sud-vest si sud.

Temperatura aerului:
- media anuala 10 grade °C
- media lunii iulie 23 grade °C
- media lunii ianuarie 15 grade °C .

Numarul zilelor cu inghet este in medie de 50-60 pe an. Apar totusi ingheturi chiar si la sfarsitul lui aprilie-mai, cand unele specii de pomi sunt in floare. Pe anotimpuri, se constata ca iernile sunt mai reci si lungi, primavara vine brusc, verile sunt variabile, iar toamnele senine si relativ calde.

Precipitatiile:
- media anuala : 400 mm (cu variatii intre 400-1000 mm) peste 45% din precipitatii cad primavara si vara;
- lunile cele mai ploioase iunie (52.5 mm) ;
- medii minime lunare ianuarie (30-40 mm), februarie (27-38 mm);
- numarul mediu anual de zile cu precipitatii 120-130, din care 20 zile cu ninsoare.

Vanturile dominante sunt cele din est, care deriva de obicei din cele de vest, abatute de curentii de mare din est. Municipiul Tulcea se afla in zona climatica II, in zona eoliana III, cu viteza vantului de 4,5 m/s conform SR 1907-1/ 1997.

Din punct de vedere geotehnic, municipiul Tulcea se situeaza in zona morfologica a Dobrogei de Nord si se prezinta ca o regiune colinara cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitatii fiind foarte pronuntat.

Unitatea geologica Dobrogea de nord este zona de orogen formata dintr-un fundament de roci paleozoice care ies la zi in cateva puncte, din depozite triasice bine reprezentate, din depozite de Liasic si Cuaternar, reprezentate prin loess. Cuaternarul reprezentat prin depuneri loessoide formeaza cuvertura regiunii si este constituit din loessuri macroporice sensibile la umezire in zonele inalte si din depozite aluvionare: prafuri

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

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 Pconv.= 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 ag = 0,20 si perioada de colt Tc= 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 Slt. Gavrilov Corneliu. Strada Slt. Gavrilov Coneliu se prezinta in stare buna, avand imbracaminte asfaltica. Nu au fost indentificate aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere, drumurile fiind in stare buna de circulatie.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Prezentul amplasament este liber de constructii.

2.5.2. Relaționari intre funcțiuni

Dupa cum s-a mentionat anterior, functiunea dominanta invecinata este cea de locuire si intr-o proporție mai mica cea de institutii si servicii publice de interes general. Amplasarea unei cladiri cu functiune medicala este oportuna pentru dezvoltarea coerenta a localitatii si pentru a creste numarul de locuri de munca in oras.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Amplasamentul este liber de constructii.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Cladirile din zona sunt cladiri noi si vechi, unele fiind reabilitate cu structuri durabile, aflate in stare mediocra.

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

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

In zona se afla functiunea de locuire si prestari servicii.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Se prevede o suprafata minima de spatii verzi la nivelul amplasamentului de minim 20%. Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii verzi sub forma de plantatii de mica si medie inaltime.

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

Nu s-a observat existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau vecina.

2.5.8. Principalele disfunctiuni

Pozitia amplasamentului in spatele blocului, neavand minim o fatada la strada principala.

2.6.Echiparea edilitara

La nivel de infrastructura retelelor tehnico-edilitare:
Energie electrica: exista pe strada Slt. Gavrilov Corneliu;
Alimentare cu apa: exista pe strada Slt. Gavrilov Corneliu;
Canalizare: exista pe strada Slt. Gavrilov Corneliu;
Gaz: exista pe strada Slt. Gavrilov Corneliu;
Incalzirea spatiilor: se va face in regie proprie.

2.7.Probleme de mediu

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, ca de exemplu zidurile de sustinere existente pe partea de est si sud.

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

2.7.3. 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.Opțiuni 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 liber de constructii conform, actualizarii cartii funciare, incheiat cu nr. 95681 in data de 21.10.2022.

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 LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), LIu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si funciuni complementare). In zona de intravilan invecinata, functiunea dominanta este cea de locuire si intr-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. Terenul nu este situat intr-o zona cu cadru natural valoros, ci intr-o zona puternic antropizata.

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

3.4.Modernizarea circulatiei

Amplasamentul studiat are acces la o alee de acces care da in strada Slt. Corneliu Gavrilov. Strada Slt. Corneliu Gavrilov si aleea de acces sunt intr-o stare modesta de functionare si necesita imbunatatiri pentru a facilita accesul pe amplasamentul studiat.

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 IS (Institutii si servicii publice de interes general) si zona LI (zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2) dupa cum urmeaza :

IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general
ISps – subzona constructii pentru prestari servicii
LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)
LIu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare)
CC – zona pentru cai comunicatie si circulatie aferente
CCr – subzona circulatie rutiera
CCp – subzona circulatie pietonala

In prezent bilantul teritorial existent este urmatorul:

Bilant teritorial existent				
Nr. Crt.	**Zona**	**Simbol**	**Suprafata**	**Procent**
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M) - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)	LM (LMu1)	328.00 mp	100.00%
TOTAL			**328.00 mp**	**100%**

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

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

Suprafata terenului studiat este de 328.00 mp. Suprafata propusa pentru amplasarea unei cladiri cu cabinete medicale este de 147.60 mp, terenuri pentru circulatii pietonale 58.45 mp, parcaje 50.00 mp (4locuri) si 71.95 mp pentru spatii verzi.

Se propune introducerea functiunii e IS – ISs – subzona constructii de sanatate.

LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)
LIu1 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare)

IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general
ISs – subzona constructii de sanatate
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

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

Bilant teritorial propus				
Nr. Crt.	**Zona**	**Simbol**	**Suprafata**	**Procent**
1	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL • SUBZONA CONSTRUCTII DE SANATATE • SUBZONA CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE • SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE • SUBZONA CONSTRUCTII PRESTARI SERVICII	IS (ISs) (ISa) (ISc) (ISps)	328.00 mp	100.00%
TOTAL			**328.00 mp**	**100%**

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT

1	SUPRAFATA CONSTRUCTII	147.60	45.00%
2	SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	58.45	17.80%
3	SUPRAFATA CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00%
4	SUPRAFATA PARCAJE	50.00	15.25%
5	SUPRAFATA SPATII VERZI	71.95	21.95%
TOTAL		**328.00 mp**	**100.00%**

Indici de ocupare
POT max.propus = 45.00%
CUT max. propus = 1.00
Regim de inalțime propus (construcții, echipamente) :
P+1E/ Hmax= 8.00m
Numar maxim niveluri propus (construcții) : 2

Se propune construirea unei constructii ce va cuprinde 1 cabinet medical veterinar si un cabinet medical stomatologic, cu regim de inaltime P+1. Cladirea cabinetelor va cuprinde zona de consultatii, zona de asteptare, sala de operatii, sala de terapie intensive si radiologie.

Regimul de aliniere a constructiilor:

- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de 1.00 metri de la limita de NORD a terenului;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 0.00 metri fata de limita de proprietate din SUD;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 0.00 metri fata de limita de proprietate din EST;
- se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3.00-5.00 metri fata de limita de proprietate din VEST.

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

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

3.6.Dezvolatarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se realizeaza prin intermediul rețelei de alimentare cu apa a orasului, existenta in strada Slt. Gavrilov Corneliu. 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 prin intermediul retelei de canalizare a orasului, existenta in strada Slt. Gavrilov Corneliu.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza prin intermediul retelei furnizorului local de energie, existenta pe strada Slt. Gavrilov Corneliu.

3.6.4. Evacuarea deseurilor solide

Se va realiza prin colectarea in pubele ecologice, amplasate pe o platforma special amenajata. Se va realiza colectare diferentiata pe tipuri de desee conform normelor europene de reciclare.

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 21.95% in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform HGR nr.525/1995, anexa nr.6;
- transportul materialelor pana la punctul de depozitare se va face in mod obligatoriu cu mijloace de transport cu prelata , impiedicand de asemenea imprastierea 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

Obiectivul se va racorda la reteaua orasenesca.

3.7.3.Depozitarea controlata a deseurilor

Pe amplasamentul studiat se va prevedea platforma proprie pentru depozitarea deseurilor. Platforma betonata, imprejmuita cu posibilitati facile de igienizare.

CRISTAL CONCEPT DESIGN

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

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

Se vor face plantatii de mica si joasa inaltime, ronduri de flori si gazon.

3.7.4.Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pe amplasamentul studiat se propun zone de spatii verzi cu rol de protecție fața de vecinatați in procent de aproximativ 21.95%.

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

Nu este cazul.

3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Se va oferii un plus zonei deoarece amplasamentul este in paragina.

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.

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)

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

- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zona**l, 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 construibilitate 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.

Se propune amejarea a 4 locuri de parcare, atat pentru cadrele medicale, precum si pentru vizitatori.

4.3.Prioritati de interventie

- Amanajarea accesului in incinta prin grija initiatorului de plan;
- Montarea ansamblurilor propuse – prin grija initiatorului de plan;
- Asigurarea utilitatilor la nivel de alimentare cu apa, energie electrica – prin grija initiatorului de plan.

Intocmit
Arh. Dana Ivanov

Verificat
Arh. Luminita Arhire