S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. TULCEA
J36/207/2010

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, CLADIRE MULTIFUNCTIONALA

INTRAVILAN, STR ISACCEI, NR.36, STR VIITORULUI, NR. 9, STR VIITOARULUI, NR 2A, NR CAD 30856, 45099, 45100, 30857, 45373, 34133, 30860, 34085, 30993, 30992, 35721, 30991, MUN. TULCEA
(general, **zonal**, de detaliu)

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

· Denumirea proiectului : **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES**

· Amplasament : **INTRAVILAN, STR ISACCEI, NR.36, NR CAD 45100, 45099, 30993., 45373, 30860, 34085, MUN. TULCEA**

· Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL şi REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

· Beneficiar : **CORAL S.R.L., BUMBAC GHEORGHE, PUSCUTA FLORIN**

· Proiectant : **S.C. DELPHICO PROIECT SRL**
· Nr.proiect /data elaborării : **40/2021**

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect reglementarea unei zone aflata in intravilanul municipiului Tulcea, zona formata din mai multe terenuri cu o suprafaţă de **17323 mp**. Se doreste construirea de locuinte colective cu spatii comerciale la parter pe terenurile aflate in partea nord-estica a amplasamentului. Hala existenta din limita edificabilului cu locuintele colective de P+6 va avea destinatia de parcari rezidentiale(50 de locuri). De asemenea se doreste realizarea unei constructii de P+4 cu functiunea de locuinte colective amplasata in spatele Directiei de Asistenta si Protectie Sociala Tulcea.

De jur imprejurul topitoriei se reglementeaza o zona de protectie de 30 m si va crea o perdea de protectie inalta.

Suprafata de teren aflata in studiu este de 967937.98.00 mp situata in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform actului de proprietate.

S.C. CORAL S.R.L. detine in zona 7 terenuri cu acces la un teren aflat in cota indiviza in suprafata de 4578.00 mp.

Cele 7 terenuri detinute sunt:

NR. CAD. 30993
S.C. CORAL S.R.L.
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	416136.417	796823.257	13.991
29	416136.538	796837.247	13.333
2	416136.653	796850.580	8.029
3	416136.722	796858.609	1.692
4	416135.030	796858.623	8.432
5	416135.415	796867.046	2.571
6	416132.844	796867.005	10.123
7	416132.968	796856.883	5.237
8	416133.012	796851.646	8.123
45	416124.889	796851.652	12.429
44	416124.823	796839.223	2.120
9	416124.812	796837.103	11.190
10	416113.622	796837.196	13.770
11	416113.440	796823.427	22.978
S(1)=533.00mp P=134.019m			

.

NR.CAD.34085
SC CORAL SRL
Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
16	416160.982	796900.463	12.570
12	416148.412	796900.514	6.409
13	416142.022	796900.015	2.537
14	416139.489	796900.161	3.277
15	416136.213	796900.083	12.344
16	416136.080	796887.740	5.623
17	416135.757	796882.126	9.344
18	416135.676	796872.782	5.742
5	416135.415	796867.046	8.432
4	416135.030	796858.623	1.692
3	416136.722	796858.609	8.029
2	416136.653	796850.580	13.333
29	416136.538	796837.247	6.320
19	416142.858	796837.226	1.472
18	416142.760	796838.694	17.676
17	416160.425	796838.873	61.593
S(2)=1528.00mp P=176.394m			

.

SC CORAL SRL
NR.CAD. 45099
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	416140.834	796778.752	31.016
2	416140.979	796809.768	18.902
3	416122.102	796808.794	7.565
4	416114.539	796808.957	1.431
5	416114.551	796810.388	23.778
6	416090.779	796810.901	3.084
7	416090.859	796813.984	56.925
8	416033.946	796815.132	6.600
9	416027.640	796817.080	11.225
10	416027.960	796805.860	7.365
11	416027.848	796798.496	9.526
12	416028.523	796788.994	2.422
13	416029.446	796786.755	5.098
14	416033.431	796783.576	82.608
15	416116.021	796781.853	13.990
16	416129.726	796779.042	11.112
S(1)=3426.00mp P=292.645m			

NR.CAD.45373
SC CORAL SRL
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	416089.861	796855.896	17.762
10	416072.124	796854.959	5.465
57	416072.095	796849.494	19.276
52	416091.368	796849.181	2.862
51	416091.365	796852.043	3.995
50	416091.359	796856.038	1.505
S(1)=118.00mp P=50.864m			

NR. CAD. 30856
SC CORAL SRL
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	416095.258	796827.478	7.990
36	416095.190	796819.488	3.546
35	416098.736	796819.458	2.960
2	416098.762	796822.418	5.030
3	416098.804	796827.448	9.209
39	416098.883	796836.657	3.546
38	416095.337	796836.688	5.621
37	416095.289	796831.067	3.589
S(1)=61.00mp P=41.493m			

SC CORAL SRL
NR.CAD. 45100
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	416229.792	796808.693	5.397
1	416229.330	796814.070	3.091
2	416228.720	796817.100	12.423
3	416226.540	796829.330	16.871
4	416224.360	796846.060	16.493
5	416221.660	796862.330	19.778
6	416204.770	796872.620	9.076
7	416196.900	796877.140	7.595
8	416189.980	796880.270	2.795
9	416188.673	796882.741	9.225
10	416185.496	796891.402	9.031
11	416184.426	796900.369	11.681
12	416172.745	796900.416	4.779
13	416172.570	796895.640	8.197
14	416164.380	796895.970	4.481
15	416164.507	796900.449	3.525
16	416160.982	796900.463	61.593
17	416160.425	796838.873	17.676
18	416142.750	796838.694	1.472
19	416142.858	796837.226	16.703
20	416142.802	796820.523	37.491
21	416180.234	796818.420	7.339
22	416179.567	796811.111	21.574
23	416201.135	796810.590	20.740
24	416202.050	796831.310	12.583
25	416214.630	796831.030	22.126
26	416214.073	796808.911	15.721
S(1)=4600.00mp P=379.455m			

NR.CAD.30860
SC CORAL SRL
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	416229.744	796807.217	1.477
2	416229.792	796808.693	16.187
3	416213.607	796808.917	12.509
4	416201.099	796809.091	19.656
5	416181.444	796809.304	30.918
6	416181.081	796778.388	6.088
7	416181.010	796772.300	17.623
8	416198.616	796773.073	25.239
9	416199.113	796798.307	32.555
10	416231.665	796797.868	9.544
S(1)=987.00mp P=171.796m			

Vecinii terenurilor sunt :

- la V : S.C. MOBILA S.A. si Municipiul Tulcea
- la E : teren detinut de Municipiul Tulcea si str. Viitorului
- la S : Municipiul Tulcea
- la N : Municipiul Tulcea

1.3. Surse documentare

· Ridicarea topografica intocmita de Ing. Lupu Daniel si receptionata de OCPI Tulcea;
· Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea si Regulamentul local aferent, proiect. Nr. 1/1995, aprobat prin HCL nr. 29/1996 si HCL nr.19/1999 de aprobare a RLU aferent;
· Documentatie fotografica;
· Deplasari pe teren;
●Tema de proiectare;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluţia zonei

Municipiul Tulcea este amplasat in nordul judetului fiind asezat intr-o zona colinara la altitudini de 30 m pe malul Dunarii, poarta de intrare in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii. Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini: comunele Somova si Frecatei (la vest), comunele Frecatei, Valea Nucarilor si Mihail Kogalniceanu (la sud), comuna Ceatalchioi (la nord) si comunele Pardina, Maliuc si Nufaru (la est).

Relatiile in teritoriu sunt desebit de avantajoase, teroriul administrativ al municipiului fiind strabatut de drumul national DN 22-E 87 care leaga zona de municipiul resedinta de judet si de judetul Constanta si de drumurile judetene care fac legatura cu comunele invecinate.

Suprafata teritoriului administrativ al orasului este de 12 188,03 ha.

Municipiul Tulcea este centru polarizator al judetului.

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

Amplasamentul studiat este situat in zona de Nord-Vest a municipiului Tulcea fiind teren intravilan nereglementat – I – unitati industriale de depozitare si transport.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul pe care se doreste a se realiza „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE LA PARTER, REABILITARE CLADIRE MULTIFUNCTIONALA EXISTENTA, SCHIMBARE DE FUNCTIUNE SI REGLEMENTARE CAI DE ACCES”, este alcatuit din mai multe terenuri cu folosinta actuala teren+constructii a se vedea planul de amplasament si delimitare a imobilului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful este specific podisului Dobrogei, orasul situandu-se intr-o zona colinara cu inaltimi de pana la 30 m, cu depozite loessoide.

Municipiul este marginit la nord de fluviul Dunarea.

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediteraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350-500 mm. Debitele Dunarii

sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Pe teritoriul orasului nu sunt cursuri de apa permanente cu exceptia Dunarii.

2.4. Circulaţia

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul se afla in teren cu categoria de folosinta teren+constructii. Forma terenurilor este neregulata.

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul dispune de posibilitati de racord in vecinatate la toate utilitatile urbane (apa si energie electrica).

In prezent exista retele de distributie:

- Energie electrica;
- Alimentare cu apa;
- Telefonie.

2.7. Probleme de mediu

In amplasamentul studiat nu sunt depistate zone cu patrimoniu arheologic (s-a studiat P.U.G.-ul existent) si nici patrimoniu natural.

ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	Coordonate pct. de contur	
	X (m)	Y (m)
1	416128.466	796715.182
2	416251.884	796726.581
3	416237.161	796844.809
4	416265.821	796847.133
5	416262.722	796889.358
6	416259.010	796931.632
7	415931.388	796917.089
8	415931.333	796825.701
9	415951.397	796824.408
10	415954.304	796735.374
S=62175.00mp		

2.8.Opţiuni ale populaţiei

Avand in vedere ca zona este, conform P.U.G. zona I, a rezultat necesitatea reglementarii zonei doar pe baza de documentatie de urbanism – P.U.Z.. In viitorul apropiat zona se va dezvolta ca o zona de locuire cu functiuni de servicii – compatibila si complemenara.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului, considerand intemeiata intentia acestuia de a dezvolta in zona functiunea de locuire unifamiliala cu activitati complementare si compatibile.

Se va respecta legislatia in vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.

A fost realizată o **analiză S.W.O.T.**, pentru a evidenția atât punctele slabe și amenințările la nivelul zonei studiate, cât și punctele tari și oportunitățile pe care aceasta le oferă.

S	W	O	T
PUNCTE TARI	**PUNCTE SLABE**	**OPORTUNITĂȚI**	**AMENINȚĂRI**
- Populație în continuă creștere - Tendința de creștere a fondului de locuințe - Rețeaua de alimentare cu energie electrică existenta acoperă tot teritoriul construit - Existența rețelelor de telecomunicații, care deservesc toți locuitorii - Existența rețelei de canalizare, la care sunt racordate majoritatea clădirilor - Existenta dotărilor din domeniul sănătății, al educației - Interes crescut manifestat de persoane fizice pentru dezvoltarea unei afaceri proprii - Dezvoltarea intensă a sectorului comercial și a sectorului de construcții - Cultura antreprenorială în dezvoltare - Nu exista zone susceptibile la fenomene de inundabilitate	- Nivelul scăzut al infrastructurii rutiere modernizate în zonă - Trafic intens și aglomerat - Nu există suficiente locuri de parcare amenajate - O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei - Lipsa rețelelor de canalizare pluvială - Forță de muncă calificată insuficientă - Lipsa pistelor pentru bicicliști	- Interes ridicat al oamenilor pentru extinderea zonei rezidențiale - Mijloace de transport public - Iluminat public - Sisteme de comunicare moderne, internet, satelit, cablu - Poziție geografică favorabilă - Existenta dotărilor de educație, sănătate, a spatiilor verzi, etc. - Posibilitatea dezvoltării sectorului comercial - Interes ridicat al dezvoltatorilor pentru extinderea zonei rezidențiale - Nu există riscuri de instabilitate - Posibilitatea dezvoltării sectorului comercial datorită amplasării	- Interes scăzut pentru cultură - Grad crescut de antropizare - Densitatea ridicată a locuirii în unele zone (datorată reîmpărțirilor cadastrale) - O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei - Imagine urbană neunitară - Degradarea infrastructurii rutiere contribuie la amplificarea zgomotului din trafic - Tendința de creștere a numărului de autovehicule reprezintă un fenomen care afectează calitatea aerului, dimensiunea spațiului pietonal și verde și al timpului de deplasare la orele de vârf

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica a determinat cunosterea precisa a planimetriei, indicand un teren accidentat.

3.2. Prevederile P.U.G.

In Planul Urbanistic General, zona este zona I – zona de unitati industriale de depozitare si transport.

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

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in prevederile legislatiei in domeniu, si foloseste la reglementarea indicilor urbanistici de control (P.O.T. , C.U.T. si regim de inaltime).

Avand in vedere argumentele expuse in capitolele anterioare privind potentialul natural si posibilitatile oferite de amplasamentul studiat in raport cu restul localitatii, respectarea regulilor de insorire ale volumului propus, precum si de avantajele de ordin social, se apreciaza ca se indeplinesc conditiile de aprobare a introducerii indicilor urbanistici de control si a regulilor de amplasare la nivel de parcela.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Perimetrul studiat nu prezintă restricţii de construire şi execuţie rezultate din amplasament.

Amplasarea în spaţiu, volumetria şi plastica obiectivului este adecvata functiunii si cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Din punct de vedere al circulatiei in zona nu sunt constrangeri de nici un fel, circulatia putand sa se desfasoare pe Str Isaccei, care este intr-o stare buna.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 /1996 – obligaţia efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de infrastructură şi de echipare tehnico-edilitară în interiorul perimetrului studiat, în baza unor contracte prealabile cu autorităţile publice locale.

În ceea ce priveşte accesul carosabil in incinta propusă prin prezenta documentaţie, acesta se va realiza din drumul existent. De asemenea se propune crearea unei noi artere de drum care sa debuseze in str Viitorului pentru crearea unei circulatii coerente. Se propune si prelungirea aleii auto din partea nord-vestica a amplasamentului (care debuseaza in str Taberei).

Referitor la parcarea autovehiculelor, s-au avut în vedere precizările art. 33 din HGR nr. 525 / 1996 (R.G.U.) şi anexa 5. Faţă de acestea se mai fac următoarele precizări:

- parcarea autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în incinta obiectivului;
- este interzisă parcarea autovehiculelor în lungul str. Isaccei

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

În sensul articolului sus-menţionat, prin accese pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi :

- trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.5. Zonarea funcţionala, reglementari si indicatori urbanistici

La elaborarea prezentei documentaţii urbanistice s-au avut în vedere următoarele elemente de analiză şi criterii :

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a comunei;
- statuarea unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcţională din care să rezulte natura dominantă a activităţii de bază;
- protecţia factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidenţierea indicatorilor urbanistici;

Zonificare :

Pe teritoriul studiat in PUZ se disting urmatoarele zone si subzone functionale, respectiv :

- **Zona I**: zona de unitati industriale de depozitare si transport

Se propune realizarea a urmatoarelor zone functionale:

- **LM**: zona rezidentiala cu cladiri inalte P+6 (24 m) – se incadreaza si cladirile cu demisol si subsol;
- **SM**: zona servicii mixte, alimentatie, comert, agrement
- **Ccr**: zona cai de comunicatii rutiere
- **Ccri**: zona cai de comunicatii rutiere in indiviziune
- **P**: zona spatii verzi

- Indicii urbanistici de control se vor calcula la intreaga suprafata de teren studiata prin prezentul plan.

Functiunea dominanta este cea de locuire cu regim mare de inaltime.

Functiuni compatibile si complementare propuse:

- Servicii cu caracter general
- spatii pentru administrarea functiunilor : agentii de turism, spatii depozitare, spatii pentru cazarea personalului, spatii pentru receptie clienti, spatii pentru birouri personal, birou administrator, birou manager,
- servicii autonome manageriale, tehnice,
- servicii de informare,
- activitati asociative diverse, agremet, comert, servicii personale, servicii inchirieri, servicii de educatie fizica si sport, servicii de cultura si arta, diverse alte servicii etc..
- spatii de receptie,
- servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei, servicii pentru transport,

- parcaje ambarcatiuni, garari, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorative, imprejmuiri doar in cadrul limitei de proprietate.
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere.

Cladirea existenta ce se doreste a fi reabilitata si a i se reglementa functiunea de cladire multifunctionala, va avea propriile locuri de parcare. In aceasta cladire se pot desfasura atat evenimente culturale si de arta, cat si alte activitati – in functie de evolutia si necesitatea zonei. Numarul locurilor de parcare va fi asigurat in functie de viitoarea activitate desfasurata conform legislatiei in vigoare.

Parcelare :

In acest moment zona este in curs de reglementare, aceasta fiind divizata in foarte multe loturi cu o zona aflata in indiviziune. Se propune alipirea loturilor in partea nordica a zonei studiate si reglementarea acesteia cu functiunea de locuire cu regim mare de inaltime (in vecinatatea directa a acestor terenuri functiunea este de locuire colectiva).

Unde alipirea nu este posibila din cauza conformarii si amplasarii terenurilor, se propune realizarea de spatii verzi si zone de parcare – spatii ce vor deservi cele doua functiuni majore: cea de locuire si cea de servicii – sala multifunctionala.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor

ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Ca regim de aliniere pentru intreaga zona studiata s-a propus urmatoarele:
- preluarea alinierii existente – locuintele colective propuse vor fi aliniate la locuintele colective existente din partea nordica a terenului studiat.

Permisivităţi :

In zona reglementata ca zona LM SI SM – LOCUIRE SI SERVICII MIXTE se va permite functiuni de locuire in proportie de 60% din edificabil si 40% servicii compatibile si complementare cu functiunea de locuire. Schimbarea destinatiei se poate realiza prin documentatie P.U.Z. – conform legislatiei in vigoare.

Prin marcarea zonei edificabile in plansa de reglementari urbanistice, s-a realizat posibilitatea construirii de locuinte colective. Daca se doreste construirea cu abatere de la Codul Civil (pe limita de proprietate sau la mai putin de 2.00 m pentru locuintele cu vedere directa fata de hotar), se va obtine acordul autentificat al vecinului. Acordul se va nota in cartea funciara.

Constrângeri :

Se interzic orice unităţi poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Reguli generale privind modul de realizare a construcţiilor propuse :

Prescriptiile urmaresc armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmarii plin – gol, registre, regim de inaltiime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii, etc.), in vederea realizarii unui aspect compozitional si arhitectural adecvat destinatiei preconizate, prin folosirea de materiale de calitate, ridicarea nivelului calitativ

al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Materiale de constructie si finisaje

Se interzic materialele care conitin azbest si materiale plastice. Construcțiile propuse vor fi realizate din materiale durabile, de o factură simplă, specifică zonei dobrogene.

Acoperisurile :

Se vor executa invelitori in terase sau cu sarpanta (se pot executa si etaje retrase). Invelitoarea la acoperisurile tip sarpanta va fi din tigla ceramica, tigla metalica mata (gri, negru).

Tamplaria se recomanda a fi de calitate.

Indicatori urbanistici :

INDICATORI URBANISTICI LOT REGLEMENTAT:
Steren = 17323 mp
P.O.T. minim PROPUS = 45.00%
P.O.T. maxim PROPUS= 55.00%
C.U.T. minim PROPUS = 1.60
C.U.T. maxim PROPUS = 1.80
C.U.T. cf. P.U.G. = 2.00
H maxim = 24 m – P+6

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru rezolvarea utilităţilor necesare investiţiei se propun următoarele lucrări:

ALIMENTARE CU APA
Se va realiza din reteaua stradala existenta cu respectarea avizului de la Aquaserv.

CANALIZARE
Conform aviz de amplasament ce urmeaza a se obtine.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA
Individual – in regie proprie.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .
Conform aviz de amplasament ce urmeaza a se obtine.

3.7. Protecţia mediului

Protecţia mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deşeurilor rezultate in timpul executiei lucrarii, se va face în mod controlat iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate ale comunei (contract de prestari servicii).

3.8. Obiective de utilitate publica

În planşa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” sun evidentiate urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri proprietate publică de interes local (drumul stradal)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice
- Terenuri proprietate privata a statului

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

● Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare :
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările şi completările ulterioare.
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare :
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism,**

indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broşură)

- **Ghidul privind metodologia de elaborare si conţinutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broşură)
- HG 1516/2008

· Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului şi echipării edilitare.

● Lucrările de construire a obiectivului propus va imbunatati conditiile de folosire a sistemului de telefonie mobila in zona;

● Categoriile de intervenţie stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activităţile de proiectare şi avizare, cât şi condiţiile de construibilitate şi restricţii, care vor trebui să fie cunoscute şi respectate de proprietarul parcelei cât şi de proprietarii reţelelor publice din zonă.

4.2. Masuri în continuare

● Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a judeţului Tulcea
● Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Tulcea.
● Întocmirea documentaţiilor şi obţinerea avizelor pentru autorizaţiei de construire
● Întocmirea documentaţiei tehnice pentru realizarea investitiilor propuse.

Verificat,	Întocmit,
arh. Cristea Ioan	**arh. Cornelia Dragulin-Dobre**