

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 . DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii :**  
**PUZ – CONVERSIE FUNCTIONALA FABRICA PRODUCTIE PESTE**
- **Amplasament :**  
**Str. Cernica, nr. 19, mun. Tulcea, jud. Tulcea**  
**S.C. DELTAICA SEAFOOD S.R.L.**  
**Proiectant :**  
**S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L. TULCEA**
- **Data elaborarii : 2023**

#### 1.2 . OBIECTUL PUZ

- **Solicitari ale temei - program**

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza completarea functiunilor incintei unde se desfasoara activitatea de productie fabrica peste si care sa raspunda cerintelor acesteia, atat din punct de vedere tehnic cat si al calitatii functionale, precum si dezvoltarea durabila a unei zone industriale in prezent destructurata.

Se are in vedere solicitarea beneficiarului de realiza o conversia a terenurilor alipite ce nu au fost reglementate prin PUG si RLU Tulcea, conform certificat de urbanism nr. 693/26.10.2022 emis de Primaria Municipiului Tulcea, pe terenul aflat in intravilanul municipiului Tulcea.

Vecinatati :

- La Nord: proprietate privata (Nr. Cad. 46219);
- La Sud: Strada Cernica (nr. Cad. 46006);
- La Est: Strada Cernica (nr. Cad. 46006);
- La Vest: proprietate privata (Nr. Cad. 35751; 41316).

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

P.U.Z.-ul, avand un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile

puse la dispozitie, dar inscise coordonat in prevederile P.U.Z.

Prin prezentul plan se analizeaza modul optim de integrare a noii functiuni in relatia cu vecinatatile, impactul peisajului, accesul, distantele obiectivului fata de zone protejate, slutionarea utilitatilor, probleme de mediu.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor ;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane ;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de inaltime, regim de aliniere, P.O.T., C.U.T)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica ;
- Masuri de protectia mediului ;
- Reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ ;

Planul trateaza posibilitatea de reglementare in ansamblu a amplasamentului delimitat in partea desenata a prezentei documentatii.

Conform temei de proiectare, planul de dezvoltare al parcelei se va constitui din:

« **CONVERSIE FUNCTIONALA FABRICA PRODUCTIE PESTE**», urmand caracteristicile arhitecturii zonei industriale si integrandu-se in contextul zonei.

Prin prezenta documentatie urbanistica se doreste analizarea introducerii de reglementari in vederea posibilei amplasari, pe viitor, a unor constructii cu functiune mixta si a functiunilor complementare daca vor fi necesare pentru functionarea fabricii existente. (Anexe, cabina poarta, bariere, mici spatii depozitare)

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective economice de productie, intrucat in preajma exista diverse spatii pentru activitati industrial si de servicii.

Beneficiarul doreste conversia la functiunea de baza a intregii incinte si a functiunilor complementare acesteia.

Pentru activitatea de spalatorie auto se vor utiliza aparate profesionale pentru spalarea autovehicolelor. Alimentarea cu apa se va face din reseaua de apa existenta in zona. Apele reziduale rezultate in urma spalarii au un continut de namol si grasimi, sunt colectate de pe platforma betonata a spalatoriei, in prima etapa intr-un canal acoperit cu gratar, situat sub autovehicul, iar de aici prin sifonare sunt trecute in separatorul de namol, dupa care trec prin separatorul de grasimi. De aici sunt preluate si deversate in reseaua de canalizare stradala.

Locurile de parcare vor fi asigurate conform regulamentului de parcare in vigoare. Se va respecta un procent minim de 5% spatiu verde, iar amenajarea circulatiilor pietonale cat si cea auto sunt existente si coerente. Spatiul pentru colectarea deseurilor menajare este deja amenajat pe o platforma de beton. Ridicarea lor se face in baza unui contract incheiat cu firme specializate.

## **Imprejmuire teren.**

### **Spatii verzi.**

Se va respecta un procent minim de 5% spatiu verde.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Prezenta documentatie apare in urma dorintei de solutionare zonala a tuturor acestor probleme enumerate in tema generala de proiectare, pe problematici distincte, urmarind sa ofere solutii specifice de principiu pentru: organizarea urbanistica, accesul in incinta si stabilirea procentului de ocupare avand in vedere natura terenului. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Anterior prezentei documentatii de urbanism, zona studiata a mai fost analizata urbanistic in documentatia faza P.UG. municipiul TULCEA si a PUZ cu HCL 101/2017.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- **Date statistice**

Populatie : conform recensamantului efectuat in 2011, populatia municipiului Tulcea se ridica la 73.707 locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 91.875 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (83,37%). Principalele minoritati sunt cele de rusi lipoveni (2,36%), romi (1,29%) si turci (1,11%). Pentru 10,53% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (85,92%), dar exista si minoritati de musulmani (1,32%) si ortodocsi de rit vechi (1,3%). Pentru 10,57% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

Arii protejate :

Rezervatia Biosferei Delta Dunarii Tulcea

Parcul National Muntii Macinului

Obiective turistice

Locatii: Colnicul Hora, dealul muntos din municipiul Tulcea pe care se afla vestigiile localitatii antice Aegyssus la inceput asezare getica, apoi colonizata de eleni, cucerita de romani iar intre secolele VI-X, cu intreruperi, cetate bizantina

Monumentul Independentei aflat pe Colnicul Hora ridicat in cinstea eroilor Razboiului de Independenta din 1877, in urma caruia provincia Dobrogea a redevenit pamant romanesc

Muzee:

Muzeul "Delta Dunarii" – cu exponate din flora si fauna Deltei Dunarii, si nu numai

Muzeul de Arta – cu opere ale artistilor plastici locali si ale unor clasici romani si straini

Muzeul Etnografic – cu exponate ce reprezinta traditiile folclorice, de port, religioase, culturale, etc., ale unei varietati de rase si neamuri ce coexista in judetul Tulcea

Muzeul Arheologic si Numismatic – aflat pe colnicul Hora, cu vestigii preistorice si istorice antice (culturile Hamangia si Gumelnita, dacice, elene, romane) si medieval (bizantine, otomane) si corespunzator cu o colectie impresionanta de monede.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

In zona, datorita dezvoltarii pe care a avut-o in ultimii ani, au fost introduse utilitati (energie electrica, apa potabila, retea gaz, telefonie si internet, drumuri cu imbracaminte asfaltica).

PUZ-ul aprobat sustine dezvoltarea zonei ca zona cu functiune mixta.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

## 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata se afla in partea de sud a municipiului, avand o dezvoltare accentuata in ultimii ani din punct de vedere economic.

In prezent, municipiul Tulcea este intr-o continua dezvoltare urbanistica prin remodelarea si extinderea zonelor de cu functiuni mixte, s-a dezvoltat fondul construit prin inserarea de noi constructii si s-au introdus noi terenuri din extravilan in intravilanul existent.

Strada Babadag este un factor important in potentialul de dezvoltare a zonei, aceasta fiind una dintre cele mai importante cai de circulatie a orasului. De aceea functiunile de zona mixta, vin in sprijinul acestei dezvoltari. Se mentioneaza ca in apropiata vecintatea, s-au aprobat si alte P.U.Z.-uri, avand ca destinatie functiunile enumerate mai sus.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii**

Anterior amplasamentul a fost analizat urbanistic prin propunerea P.U.D. "Amenajare drum de acces de la strada Viticulturii pana la strada cernica", si P.U.Z. si RLU "CONCESIONARE TEREN PENTRU EXTINDERE SPATII PRODUCTIE".

Prin dezvoltarea zonei se va rezolva aspectul arhitectural existent in prezent. Functional, aceasta zona de sud a orasului este ocupata preponderent de industrie la limita cu locuinte individuale si cimitirul Tulcea.

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al amplasamentului este strict legat si conditionat de cel al zonei, in ansamblu, al localitatii Tulcea.

Un punct favorabil in ceea ce priveste dezvoltarea zonei este dat de tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiei mixte. In plus, este necesara o asemenea propunere de investitie pentru a asigura un limbaj clar si omogen in viitor pentru aceasta zona aflata in curs de reglementare .

Zona se afla in continua dezvoltare, beneficiind de o amplasare buna in cadrul localitatii, pentru functiunea de baza pe care o are.

Avantajele dezvoltarii:

- Sustine dezvoltarea demografica a municipiului;
- Sustine dezvoltarea domeniului constructiilor, atat prin aceasta investitie, dar si prin atragerea de alti dezvoltatori ulterior;
- Se creeaza noi zone mixte, care sa raspunda unor exigente ale vietii contemporane.
- Sustine dezvoltarea profesionala a tinerilor si inradacinarea acestora in aceasta regiune;

## 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul localitatii Tulcea, avand iesire la strada Viticulturii.

Terenul studiat este identificat prin extrasul de carte funciara **48649 si 42242, Tulcea**, avand suprafata de 3089 si 888 mp, se incadreaza in intravilan si prezinta o forma de poligon regulat.

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

Terenul are accesibilitate facila fata de municipiul Tulcea. Strada adiacenta terenului este str. Cernica, una din strazile de acces in cartierul Mesteceni.

Relatiile cu localitatea:

- Circulatia principala este intr-o zona limitrofa fiind una din Variantele orasului. Drumul este asfaltat si asigura un trafic fluent.

- Echiparea edilitara este deservita in prezent. Avantajul este dat de: - prezenta retelei electrice , a apei potabile, a canalizarii si a gazelor.

## 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### • Clima

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediteraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura maxima inregistrata a fost de 46,3 grade, iar minima a fost de -26,8 grade in anul 1942.

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. Debitul 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.

### • Relieful

Zona usor deluroasa, ce se situeaza in unitatea geomorfologica a Dobrogei de Nord se prezinta ca o regiune colinara cu pante mici, ofera conditii prielnice dezvoltarii unui asemenea obiectiv. Terenul are un potential notabil pentru amenajari peisagistice , fiind situat in punctul cel mai inalt al localitatii , cu perspectiva asupra intregului municipiu cat si a zonei deltaice.

### • Reteaua hidrografica

In zona studiata prin prezentul plan nu se afla retele hidrografice.

### • Conditii geotehnice

In urma studiului geotehnic, conditiile de teren nu pun in pericol stabilitatea generala a zonei.

### Riscuri naturale

Nu au fost identificate riscuri naturale precum inundatiile, alunecarile de teren sau surparile, climatic, hidrologice, pedologice, geomorfologice, antropice.

## 2.4.CIRCULATIA

### • Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, navale, aeriene (dupa caz)

In situatia existenta, accesul rutier si pietonal la zona studiata se face din str. Cernica. In momentul de fata, strada Cernioca are un profil transversal de minim 7 m (2 benzi, cate una pe fiecare sens) plus trotuar pe fiecare sens.

Nu au fost identificate aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere, strazile fiind circulabile.

• **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Str. Cernica, respecta dimensiunile necesare unei capacitati de transport cu o banda de circulatie pe sens, in ambele sensuri de circulatie. Aceasta este amenajata pe toata lungimea sa cu imbracaminte asfaltica.

In acest moment sunt trasee ale transportului in comun in zona, in imediata proximitate.

Dat fiind estimarea unui trafic intens in zona (transport marfa), nu vor exista probleme in legatura cu reseaua majora de circulatie a orasului (str. Viticulturii).

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### • **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In zona studiata, in prezent, terenul este partial cu I servicii mixte aprobata prin PUZ si partial cu destinatie de Industrie aprobat prin, este ocupat de constructii de constructii in limitele reglementate si are suprafata totala de 3987mp.

-terenul este ocupat de fabrica de procesare peste si depozitare si anexe.

-zona nu dispune de spatii verzi amenajate

-sub aspect juridic, terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata.

### • **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G. Municipiul Tulcea nr.29/27.05.1996 cu regulamentul de urbanism aferent nr.19/25.02.1999, aprobat portiunea de terence urmeaza a fi convertita se afla in zona I.

Prin introducerea de reglementari pe terenul delimitat in partea desenata, nu se estimeaza disfunctionalitati la nivel de relationare cu vecinatatile existente, caracterul zonei aflat in dezvoltare fiind similar cu cel propus prin acest PUZ. Se reglementeaza noi functiuni compatibile cu zona si anume functiune ISM si functiuni complementare.

In zona in care se gaseste obiectivul, sunt edificate cladiri industriale, hale depozitare, cimitir si in proximitate un cartier de locuinte si un parc de cartier.

Din punct de vedere functional se identifica 4 zonificari in cadrul ansamblului:

-zona ISM;

-subzona constructii;

-subzona platforme, trotuare, parcaje;

-subzona spatii verzi;

### • **Gradul de ocupare al zonei**

Pe zona studiata exista constructii cu un regim de inaltime pana la Parter. In vecinatatea terenului se afla spatii cu servicii mixte si cimitirul orasului Tulcea.

### • **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent in vecinatate nu este nou dar prezinta o arhitectura specifica dezvoltarii zonei, In zona sunt si cladiri cu o arhitectura industrială, foste depozite.

### • **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Zona studiata, fiind teren intravilan, are asigurate servicii publice.

### • **Asigurarea cu spatii verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi amenajate.

### • **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu au fost identificate problematici din acest punct de vedere.

## **Principalele disfunctionalitati**

### **CIRCULATIE**

- nu sunt disfunctionalitati la nivel de circulatie;

- accesul pe parcela si in incinta este din str. Viticulturii si apoi din str. Cernica;

## FOND CONSTRUIT

- nu s-au identificat disfuncțiuni la nivelul fondului construit;

## ECHIPARE EDILITARA

- alimentarea cu apă existentă SC AQUASERV SA.
- colectarea apelor uzate existentă SC AQUASERV SA.
- alimentarea cu energie electrică SC ENEL DISTRIBUTIE SA.

## PROTEJAREA ZONELOR

- nu s-au identificat disfuncțiuni;

## ZONE CU RISC NATURAL

- nu sunt disfuncțiuni.

## 2.6.ECHIPAREA EDILITARA

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Terenul studiat are echipare edilitară la nivel de:

- distribuție apă potabilă
- rețele de transport energie electrică
- rețele de canalizare ;
- rețele de alimentare cu gaze naturale ;

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate au fost stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

## 2.7.PROBLEME DE MEDIU

- **Relația de cadru natural – cadru construit**

În urma analizării documentației și a localizării amplasamentului în planul de urbanism, în raport cu poziția față de ariile protejate, menționăm că amplasamentul **NU** se află situat în arii naturale protejate.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice prin realizarea acestui plan.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă**

Nu au fost identificate sisteme de comunicații și echipare edilitară ce prezintă riscuri pentru zonă.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu au fost identificate valori ale patrimoniului ce trebuie protejate.

- **Evidența potențialului balnear și turistic**

Amplasamentul nu are un potențial balnear și turistic.

## 2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația va fi supusă aprobării în Consiliul Local, fiind afișată în prealabil la sediul administrației publice locale.

Propunerea de actualizare a PUG-ului are prevăzut pentru zonă, funcțiune mixtă.

S-a realizat mediatizarea conform ordinului 2701/2010 la sediul administratiei publice locale.

Propunerile si sugestiile publicului interesat de pe perioada afisarii se vor prelua in documentatie, dupa caz.

Din punctul de vedere al elaboratorului, consideram ca solicitarea beneficiarului este fezabila si propice dezvoltarii urbanistice a municipiului.

Solutionarea tuturor problematicilor se va realiza in functie de posibilitatile financiare ale initiatorului.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE**

Consideratii arheologice:

Terenul studiat nu apartine nici unui sit arheologic.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in zona. Astfel, intentia de amplasare a obiectivului propus in zona implica si amenajarile conexe ca cel al amenajarii parcajelor pe terenul propus spre analiza . Realizarea imobilelor de locuinte colective ce face subiectul prezentului P.U.Z. constituie o varianta de amenajare a parcelelor de teren aflate intr-o zona a municipiului in curs de expansiune , conform documentatiilor de urbanism, respectiv PUG ul municipiului, aflat in faza finala de autorizare .

Ridicarea topografica:

In scopul realizarii investitiei, pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelei, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de strada. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate retele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografica realizata.

#### **3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI**

Conform P.U.G. -ului municipiului Tulcea si R.L.U.M.T. aprobat prin H.C.L. nr. 29 din 27.05.1996 obiectivul se afla in intravilanul localitatii Tulcea, zona I.

#### **3.3. INCADRAREA IN POLITICILE URBANE STABILITE PRIN P.U.G. TULCEA**

Propunerea de conversiei functionale pentru cladiri cu regim de inaltime mediu se incadreaza in politica 1: DEZVOLTAREA UNEI ZONE INDUSTRIALE URBANE COMPETITIVE , prin sustinerea activitatilor economice existente si atragerea de persoane noi prin oferta de amplasamente si spatii de productie. Investitia face posibila pastrarea unei oferte diferite de locuri de munca si atragerea fortei de munca tinere si specializate.

#### **3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

In zona studiata nu au fost identificate oglinzi de apa si spatii plantate.

Prin prevederile prezentului plan se contribuie la dezvoltarea urbana a municipiului, astfel fiind create conditii de constructibilitate si conditii de fundare a terenului care sunt adaptate la conditiile de clima, sol si mediu inconjurator.

Datorita pozitiei geografice in oras, se recomanda amplasarea de constructii de inaltime medie care asigura creionarea unei siluete urbane coerente pentru localitate.



### 3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei se realizeaza la nivel de parcela prin accesele existent, pentru a avea vizibilitate maxima.

Locurilor de parcare se vor realiza pe teren.

Sunt asigurate acces auto si pietonale necesare pentru a permite patrunderea pe amplasament.

Se vor asigura minimul de locuri de parcare, respectand Hotararea de Consiliu Local nr. 201 din 28.09.2017.

### 3.6. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a reglementa: **CONVERSIE FUNCTIONALA FABRICA PRODUCTIE PESTE**, conform certificat de urbanism emis de Primaria Municipiului Tulcea s-a stabilit necesitatea elaborarii unui plan urbanistic zonal care analizeaza reglementarea obiectivelor din tema de proiectare.

Funciunea propusa cuprinde urmatoarele functiuni dominante: ZONA ISM - zona industriala, productie si depozitare, servicii cu acces public, servicii profesionale, alimentatie publica necesar desfasurarii activitatii de baza, alimentatie publica de mici dimensiuni, alei incinta, servicii comerciale, birouri, spatii administrative si functiuni complementare.

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

-zona ISM zona industriala, productie si depozitare, servicii cu acces public, servicii profesionale, alimentatie publica necesar desfasurarii activitatii de baza, alimentatie publica de mici dimensiuni, servicii comerciale, birouri, spatii administrative.

Funciuni complementare: comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate care nu contravin ordinului 119 din 2014, activitati economice nepoluante, sedii de firme, spatii tehnice anexe, drumuri si platforme interioare, porti de acces.

- subzona constructii
- subzona spatii verzi
- subzona platforme/trotuare/parcaje

**Utilizari interzise**: orice functiuni incompatibile cu Zona ISM (activitati poluante, activitati industriale cu risc tehnologic, activitati agrozootehnice, depozitari de materiale refolosibile).

### ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile sunt deja edificate.

### EDIFICABILUL

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform

plansei de reglementari urbanistice.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale se va face astfel:

-alinierea : 0.00 m fata de strada Cernica pentru constructii cu specific. (cabine poarta, mici spatii comerciale pentru produse realizate in fabrica)

-latura nord: minim 2.00 m;

-latura sud: minim 2.00 m;

-latura vest: minim 2.00 m;

## REGIM DE INALTIME :

- regim de inaltime maxim S+P+1+2; regim de inaltime minim S+P+1+2.

- inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la nivelul trotuarului de garda in zona mediana longitudinala, este 12m.

Zona se constituie intr-o singura zona functionala avand urmatoarele caracteristici :

## INDICI DE OCUPARE :

POT max. = 55,00% ; POT min. = 50.00% .

CUT max. = 1,5; CUT min. = 1,4.

## BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS min		PROPUS max	
	mp	%	mp	%	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT	834	29,97	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA ISM - zona industriala, productie si depozitare, servicii cu acces public, servicii profesionale, alimentatie publica necesar desfasurarii activitatii de baza, alimentatie publica de mici dimensiuni, alei incinta, servicii comerciale, birouri, spatii administrative si functiuni complementare.	3143	79,03	2187,35	55	2187,35	55
subzona platforme, trotuare, parcaje	0,00	0,00	1590,80	40	1590,80	40
subzona spatii verzi	0,00	0,00	198,85	5	198,5	5

## INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

<b>POT</b>	<b>50% min ; 55% max.</b>
<b>CUT</b>	<b>1,4 min ; 1.5 max.</b>
<b>RH</b>	<b>S+P+2 min ; S+P+2 max</b>
<b>H max</b>	<b>12m min. ; 12m max.</b>
<b>Spatiu verde</b>	<b>Se va asigura un procent de min 20%</b>

### 3.7.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echibarile edilitare se vor dezvolta conform specificatiilor din avize.

- **Alimentarea cu apa**

Existenta.

- **Evacuarea apelor uzate menajere**

Existenta.

**Alimentarea cu energie electrica**

Existenta.

- **Dirijarea apelor pluviale**

Parcela este racordata la reseaua centralizata de canalizare a localitatii. Avand in vedere ca terenul are panta se va avea in vedere propunerea unui sistem de preluarea apelor pluviale si dirijarea acestora in canalizare.

- **Telecomunicatii**

Comunicarea este prin telefonie mobila.

- **Alimentare cu caldura**

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin centrale termice pe gaz sau energii regenerabile cum ar fi panourile solare, fotovoltaice, mici centrale eoliene pentru uz menajer.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Existenta.

- **Gospodarie comunala**

Parcela beneficiaza de servicii publice.

### 3.8.PROTECTIA MEDIULUI

Prin prezentul plan se are in vedere asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz).

Se va asigura depozitarea controlata a deseurilor.

Se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul.

### 3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

Parcela beneficiaza de toate utilitatile publice.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Amplasamentul, in prezent este proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

• **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse**

O parte din terenul ce face obiectul analizei urbanistice apartine in acest moment societatii SC DELTAICA SEAFOOD S.R.L. , si o parte domeniul privat al Primariei Municipiului Tulcea conform contract de concesiune. La terenul Concesionat se doreste rectificarea formei acestuia pastrandu-se pozitia si suprafata acestuia.

#### 4.CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

• **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Activitatea principala preconizata de P.U.G. este zona mixta.

Propunerile de actualizare ale acestuia au in vederea destinatia de zona mixta si functiuni complementare ISM.

• **Categorii principale de interventie, materializarea programului de dezvoltare**

In vederea materializarii propunerilor programului de dezvoltare sunt necesare :

- aprobarea documentatiei,

• **Prioritati de interventie**

- Nu sunt.

• **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Elaboratorul documentatiei considera initierea prezentelor obiective de investitii ca oportune si necesare in vederea dezvoltarii zonei.

• **Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general**

- Construirea cladirilor cu materiale durabile, abordand o arhitectura industriala moderna, si o incadrare in contextul zonei;

- Modernizarea incintei ;

• **Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii**

Dat fiind prevederile urbanistice ce analizeaza avizarea, etapele de dezvoltare vor fi puse in practica astfel :

- Realizare obiectiv de investitii conform tema de proiectare;

-

Intocmit,  
Urb. Andrei CONSTANTIN