

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii : PUZ – CONSTRUIRE UNITATI DE CAZARE DE SCURTA DURATA**
- **Amplasament :**
Str. Carpati, nr. 5A, nr. Cad. 45504, Str. Mihai Eminescu, nr. 15 , nr. cad. 36909, mun. TULCEA, judetul TULCEA
- **Beneficiar :**
CIOBANU CHIRIAC
- **Proiectant :**
S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L. TULCEA
- **Data elaborarii :**
2022

1.2 OBIECTUL PUZ

- **Solicitari ale temei - program**

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea construirii unei cladiri cu functiune mixta, la parter spatiu comercial iar la etajele superioare, spatii de cazare.

Se are in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica : « **CONSTRUIRE UNITATI DE CAZARE DE SCURTA DURATA** », conform certificat de urbanism nr. 28/16.01.2023 emis de Primaria Municipiului Tulcea, pe terenul aflat in intravilanul municipiului Tulcea.

Vecinatati :

- a. Sud – propr. Privata : Ciobanu Chiriac
- b. Est – propr. Privata : Maftei Vasile
- c. Nord – domeniu public : strada Mihai Eminescu
- d. Vest – domeniu public : strada Carpati

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, solutionarea 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 dezvoltare in ansamblu a amplasamentului delimitat in partea desenata a prezentei documentatii.

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

- « **CONSTRUIRE UNITATI DE CAZARE DE SCURTA DURATA** », urmand caracteristicile arhitecturii contemporane si integrandu-se in contextul zonei.

Se propune o constructie cu un regim de inaltime P+2. La parter se va pastra o parte din spatiul existent care va fi restructurat pentru noua cladire si un spatiu verde. Etajele 1 si 2 vor fi destinate functiunii de spatii de cazare tip hostel. Locurile de parcare vor fi asigurate, conform regulamentului de parcare in vigoare aprobat prin HCL nr. 201 din 28.09.2017. Pentru suplinirea locurilor de parcare se accepta si varianta concesiunii acestora (daca caz). Se va respecta un procent minim de spatiu verde, iar amenajarea circulatiilor pietonale cat si cea auto va fi coerenta.

Imprejmuire teren.

imprejmuirea catre domeniul public va fi joasa, cu inaltimea maxima de 1,8 m si transparenta, lasand vizibila cladirea sau se poate lasa neimprejmit.

Se interzic gardurile din metal si tabla vopsite, sau sarma ghimpata, precum si folosirea suprafetelor de policarbonat, p.v.c. sau sticla armata.

Spatii verzi.

- **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.U.G. municipiul TULCEA.

- **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 ritm 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).

PUG-ul si RLU ce se afla in curs de aprobare sustine dezvoltarea zonei ca zona de locuire colectiva cu inaltime medie de P+4 (L1a).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata se afla in partea de nord 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 locuire, a spatiilor comerciale, cladirilor de servicii, etc.

S-a dezvoltat fondul construit prin inserarea de noi constructii. Deasemenea s-au introdus noi terenuri din extravilan in intravilanul existent.

Strada Carpati este intr-o zona ce prezinta, in mare, o zona cu trafic pietonal intens si cu trafic auto in principal pentru aprovizionarea functiunilor din zona. De aceea functiunile de servicii si comerț vin in sprijinul acestei dezvoltari. Se mentioneaza ca in apropiata vecinate, 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 nu a fost analizat urbanistic decat prin propunerea P.U.G. municipiul TULCEA.

Prin dezvoltarea zonei se va rezolva aspectul arhitectural existent in prezent. Functional, aceasta zona de nord a orasului este ocupata preponderent de spatii comerciale, servicii, spatii de cazare, locuinte colective si locuinte individuale.

- **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 turistice, cu o panorama frumoasa data de pozitia geografica a municipiului. 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, de un teren cu o geologie ce permite construirea cu costuri mici fara pericolul unor calamitati naturale.

Avantajele dezvoltarii:

- Sustine dezvoltarea turistica a municipiului;
- Sustine dezvoltarea domeniului constructiilor, atat prin aceasta investitie, dar si prin atragerea de alti dezvoltatori ulterior;
- Se creeaza noi spatii de cazare, 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 str. Carpati.

Terenul studiat este identificat prin extrasulele de carte funciara **45504 si 36909, Tulcea**, avand suprafata de **176+92 = 268 mp**, se incadreaza in intravilan si prezinta o forma de poligon neregulat.

- **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. Carpati.

Relatiile cu localitatea:

- Circulatia principala este intr-o zona comerciala importanta cu functiuni de locuire si servicii. Drumul este asfaltat si asigura un trafic redus.

- 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. Debitetele [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.

• 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 la zona studiata se face rutier si pietonal pe ambele strazi. In momentul de fata, ambele strazi, Carpati si Mihai Eminescu au un profil transversal de 8 m avand doua benzi de circulatie, auto si pietonal.

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**

Ambele strazi, respecta dimensiunile necesare unei capacitati de transport cu 1 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, pe str. Isacpei.

Dat fiind estimarea unui trafic redus in zona, nu vor exista probleme in legatura cu reseaua majora de circulatie a orasului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

In zona studiata, in prezent, terenurile au o destinatie de locuire rezidentiala (P+2, pana la 10 m) si functiuni complementare si are suprafata totala de 176+92=268 mp.

-pe teren nr. cad. 45504 se afla o constructie cu regim de inaltime parter ce ocupa toata proprietatea;

-pe teren nr. cad. 36909 se afla o constructie cu regim de inaltime parter ce ocupa aproape toata proprietatea;

-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 terenul se afla in zona LM - subzona u2, Hmax 10m, P+2.

In apropiata vecinatate sunt aprobate documentatii de urbanism pentru realizarea unor zone de servicii si turism de scurta durata.

Prin introducerea de reglementari pe terenul delimitat in partea desenata, nu se estimeaza disfunctii 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 ISM si functiuni complementare.

In zona in care se gaseste obiectivul, sunt edificate cladiri cu functiuni specifice zonei: spatii de cazare, cu regim mediu de inaltime P+2, spatii comerciale de tip supermarket, piete, prestari servicii, birouri, spatii cu prestari servicii.

Din punct de vedere functional se identifica 3 zonificari in cadrul ansamblului:

-subzona de 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 P+2 construite la frontul stradal in majoritate. Terenurile sunt de dimensiuni mici ocupate aproape in totalitate. In vecinatatea terenului se afla locuinte private, spatii de cazare si spatii comerciale. In cadrul PUZ se va face un studiu al fondului construit si al densitatii acestuia.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent in vecinatate nu este in totalitate nou dar nu prezinta o arhitectura specifica dezvoltarii zonei. In zona sunt si cladiri cu o arhitectura contemporana dezvoltate pe inaltime si cu un nivel ridicat de confort.

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

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

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In prezent, intregul amplasament este ocupat de o cladire cu regim de inaltime parter, astfel nu exista spatii verzi amenajate.

Prin propunere se va reglementa o suprafata minima de spatiu verde de minim 20%.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu au fost identificate problematici din acest punct de vedere.

Principalele disfunctionalitati

CIRCULATIE

-circulatie redusa

-nu sunt disfunctiuni la nivel de circulatie;

-accesul pe parcela si in incinta este din str. Carpati si Mihai Eminescu;

FOND CONSTRUIT

-parcela este construita in totalitate;

ECHIPARE EDILITARA

-alimentarea cu apa (Racordarea la apa potabila este realizata din str. Carpati).

-colectarea apelor uzate (Evacuarea apelor menajere este realizata din str. Carpati).

-alimentarea cu energie electrica (este realizata la linia electrica aeriana- prezenta pe str. Carpati)

PROTEJAREA ZONELOR

-nu s-au identificat disfunctiuni;

ZONE CU RISC NATURAL

-nu sunt disfunctiuni.

2.6.ECHIPAREA EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)**

Zona studiata are echipare edilitara la nivel de:

- distributie apa potabila

- retele de transport energie electrica

- retele de canalizare ;

- retele de telecomunicatie si internet;

- retele de alimentare cu gaze naturale ;

Avantajul este dat de racordarea existenta la retelele electrice, a apei potabile, a canalizarii si a gazelor pe teren.

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Relatia de cadru natural – cadru construit**

In urma analizei documentatiei si a localizarii amplasamentului in planul de urbanism, in raport cu pozitia fata de ariile protejate, mentionam ca amplasamentul **NU** se afla situat in arii naturale protejate.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

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

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona**

Nu au fost identificate sisteme de comunicatii si echipare edilitara ce prezinta riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu au fost identificate valori ale patrimoniului ce trebuiesc protejate.

- **Evidenta potentialului balnear si turistic**

Amplasamentul nu are un potential balnear. In timpul sezonului de vara (estival) proximitatea cu faleza orasului Tulcea ofera un potential turistic zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentatia va fi supusa aprobarii in Consiliul Local, fiind afisata in prealabil la sediul administratiei publice locale.

Propunerea de actualizare a PUG-ului are prevazut pentru zona, locuire colectiva cu regim mediu de inaltime.

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

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

Consideratii arheologice:

Conform studiu istoric aferent Reactualizare PUG si RLU Tulcea, 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 spatiilor verzi pe terenul propus spre analiza. Realizarea imobilului 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 P.U.G.-ul municipiului, aflat in faza finala de autorizare 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 LM, subzona u2.

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

Propunerea de realizare a unui cladiri cu functiune mixta si regim de inaltime mic-meniu, se incadreaza in politica 1: DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBANE COMPETITIVE , prin sustinerea activitatilor economice existente si atragerea de persoane noi prin oferta de amplasamente si spatii de locuire. Investitia face posibila pastrarea unei oferte diferite de locuri de munca si atragerea fortei de munca tinere si specializate.

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relatia amplasamentului cu vecinatatile, din punct de vedere al reliefului, este una favorabila. Pozitionarea amplasamentului necesar realizarii obiectivului este una ideala, in sensul punerii in valoare atat a obiectului de investitie cat si a vecinatatilor, prin dispunerea pe o zona cu declivitate propice construirii unui imobil P+2.

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 va realiza la nivel de parcela prin accesul existent, pentru a avea vizibilitate maxima.

In cadrul investitiei se va asigura un numar de locuri de parcare conform regulamentului de parcare cu HCL nr. 201 din 28.09.2017. Pentru suplinirea locurilor de parcare se accepta si varianta in care se concesioneaza teren/locuri pentru parcare autovehiculelor.

Strazile Carpati si Mihai Eminescu vor asigura accesul in incinta.

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

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica: **CONSTRUIRE UNITATI DE CAZARE DE SCURTA DURATA**, 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.

Funcțiunea propusa cuprinde urmatoarele funcțiuni dominante : turism, comert, servicii.

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel :

-zona ISM si funcțiuni complementare – servicii mixte : turism, comert, servicii, birouri, spatii administrative, mici depozitari, anexe, funcțiuni complementare.

funcțiuni complementare : comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate care nu contravin ordinului 119 din 2014, activitati economice nepoluante si care nu necesita un volum mare de transporturi, sedii de firme.

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

Utilizari interzise : orice funcțiuni incompatibile cu Zona ISM (activitati poluante, curatatorii chimice, activitati industriale cu risc tehnologic, activitati agrozootehnice, depozitari en-gros, activitati generatoare de trafic intens).

ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile sunt existente avand o retragere de 0.00 m fata de strada principala Carpati.

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 pe latura de vest: 2,00 m fata de strada principala Carpati;
- latura nord: 5.00 m – strada Mihai Eminescu;
- latura est: 2,50 m - propr. Maftei Vasile;
- latura sud: 0.00 m – propr. Ciobanu Chiriac.

REGIM DE INALTIME :

- regim de inaltime maxim P+2; regim de inaltime minim P+2.
- inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la nivelul trotuarului de garda, este 10m.

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

INDICI DE OCUPARE :

POT existent = 100,00%

POT max. = 50,00% POT min. = 45,00%
CUT max. = 1.50 CUT min. = 1.35

BILANT TERITORIAL

| FUNCTIUNE | EXISTENT | | PROPUS min | | PROPUS max | |
|--|----------|--------|------------|--------|------------|--------|
| | mp | % | mp | % | mp | % |
| Zona locuire | 268,00 | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zona ISM – turism, comert, birouri, spatii administrative, servicii, mici depozitari, anexe, functiuni complementare | 0,00 | 0,00 | 268,00 | 100,00 | 268,00 | 100,00 |
| Subzona constructii | 0,00 | 0,00 | 120.60 | 45,00 | 134.00 | 50,00 |
| subzona platforme, trotuare, parcaje | 0,00 | 0,00 | 93.80 | 35,00 | 80.40 | 30,00 |
| subzona spatii verzi | 0,00 | 0,00 | 53.60 | 20,00 | 53.60 | 20,00 |

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| POT | 45% min ; 50% max. |
| CUT | 1.35 min ; 1.50 max. |
| RH | P+2 min ; P+2 max |
| H max | 11m min. ; 11m max. |
| Spatiu verde | Se va asigura un procent de min 20% |

3.7.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echibarile edilitare se vor dezvolta conform specificatiilor din avize.

- **Alimentarea cu apa**

Parcela este racordata la reseaua de alimentare cu apa potabila din conducta aflata pe strada Carpati.

Se vor respecta conditiile date de avizul Aquaserv S.A.

- **Evacuarea apelor uzate menajere**

Parcela este racordata la reseaua centralizata de canalizare a localitatii.

Apele uzate se vor evacua la colectorul existent pe strada Carpati, conform conditiilor data de avizul Aquaserv S.A.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Parcela este racordata la reseaua publica de alimentare cu energie electrica.

- **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 se va rezolva 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.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

In prezent exista retele publice de gaze naturale.

- **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**

Terenul ce face obiectul analizei urbanistice apartine in acest moment persoanei fizice Ciobanu Chiriac.

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 locuire si functiuni complementare. Propunerile de actualizare ale acestuia au in vedere destinatia de zona ISM si functiuni complementare.

- **Categoriile 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 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;

Firma proiectare : S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L.

Intocmit: arh. Adrian PANCRAT

Sef proiect: arh. Urb. Constantin ANDREI

Email : office@architectureline.ro

Telefon : 0771197305