

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE HALA”

1.1.2. Beneficiar: FEODOR LAURENTIU

1.1.3. Proiectant general: S.C. SAMUEL PREST LINEA S.R.L. TULCEA

1.1.4. Subproiectanti, colaboratori: -

1.1.5. Data elaborarii: MAI 2021

1.1.6. Amplasament: MUNICIPIUL TULCEA, TARLA 27, PARCELA 457, NR. CAD. 8773, C.F. 31768

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitari ale temei program

In baza Certificatului de urbanism nr. 127 din 27.02.2020 se propunere reglementarea suprafatei de 3 000 mp conform nr. cadastral 8773, prin schimbarea functiunii din Zona de terenuri agricole (TAG) la Zona industrială (I) si Zona de institutii publice de interes general (ISps) pentru amplasarea unei hale cu regim maxim de inaltime PARTER INALT... P+1 (pana la 10 m), in U.A.T. TULCEA, U.T.R. nr. 30, situat în extravilanul municipiului Tulcea.

Beneficiarul doreste executarea pe acest teren, accesibil din terenul din domeniul public reprezentand zona de siguranta a strazii Barajului (fost fragment de drum european), construirea unei hale si introducerea in intravilan a terenului. Amplasamentul se afla situat in extravilanul municipiului Tulcea, accesul in incinta fiind asigurat, cel mai facil, din fosta zona de siguranta a drumului european (astazi Strada Barajului), in nordul amplasamentului, intr-o zona de extindere si dezvoltare a functiunilor industriale situata in zona de sud -vest a municipiului. Strada Barajului este varianta ocolitoare a Municipiului Tulcea, pe latura de nord a acesteia dezvoltandu-se deja functiuni industriale si de depozitare importante, showroomuri, unitati de prezentare si desfacere en-gros, etc.

Drumurile din zona, care se desprind din strada Barajului si apoi se ramifica sunt pietruite sau au amenajari precare dar pot fi utilizate in proiect.

Amplasamentul este situat la circa 155 de metri in sudul cartierului Lotizare-vest si aflat in apropierea limitei de sud a intravilanului orasului Tulcea si la peste 2 500 de metri fata de zona centrala a municipiului. Amplasamentul are acces direct la zona de siguranta a Strazii Barajului (care debuseaza in nord in Strada Isacsei aceasta devenind in afara localitatii, DN 22) dar este accesibil (pietonal) si din drumul de exploatare din sudul terenului, care însă prezinta in dreptul amplasamentului o diferenta accentuata de nivel ceea ce nu permite amenajarea unui acces carosabil.

Prin studiul de fata se vor atinge urmatoarele puncte:

- dimensionarea si functionalitatea parcelor;
- stabilirea unor aliniamente coerente;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii;
- integrarea si amenajarea noilor constructii si amenajari in zona;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

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

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19 / 25.02.1999, terenul se afla in U.T.R. nr. 30, zona de terenuri agricole (TAG). Deoarece terenul se afla in extravilan, terenul este grevat de interdictia de construire, pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – P.U.Z. si a unui Regulament de urbanism aferent acesteia, care sa stabileasca daca tipul de functiune propus poate fi implantat in zona si in ce conditii.

In zona, dincolo de Strada Barajului, sunt amplasate spatii industriale, de depozitare dar si de prezentare, spatii de prestari servicii, precum si hale industriale, constituindu-se deja intr-o zona cu profil functional „I” (Unitati industriale, de depozitare si transport), de care amplasamentul este despartit prin Strada Barajului.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestei zone pentru industrie si prestari servicii, in corelare cu necesitatile actuale ale localitatilor apropiate, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenului.

1.3. Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z. :
In vederea elaborarii prezentului proiect, au fost studiate urmatoarele proiecte:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999
- in apropiere, cu acces direct la strada Barajului, pe cealalta latura a acesteia, au fost executate constructii cu caracter industrial, de prestari servicii si de depozitare, introduse in zona tot prin aprobarea unor documentatii de urbanism preliminare.
- la o distanta de circa 57,00 de metri in vest , s-a avizat P.U.Z
AMENAJARE„GARDEN PLANTE” SEDIU SERA, PUT FORAT SI IMPREJMUIRE,
beneficiar: S.C. VERDE VALE DE PARMAC S.R.L. prin HCL 307 din 25.10.2018

- mai departe, tot in vestul amplasamentului si pe aceeași latura a strazii Barajului a fost aprobata documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL – HALE PRODUCTIE INDUSTRIALA SI DESFACERE, SPATII ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE, avand ca beneficiar S.C. TOTAL THERM S.R.L. prin HCL 32 din 28.07.2016

-pe cealalta latura a strazii, la est, a fost aprobat P. U. Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO, beneficiar: S.C. ECLIPSA S.R.L. , prin HCL 15 din 30.01.2019

-pe aceeași latura s-a avizat PUZ CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA ,beneficiar RTI SUDURA SRL, prin HCL 276 din 27.09.2018

-tot pe aceeași latura a strazii Barajului a mai fost avizat si PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL prin HCL 372 din 16.12.2021 modificat prin HCL 24 din 27 din 10.02.2022

1.4.Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu Planul Urbanistic Zonal, au fost facute studii topografice pentru zona studiata de firma S.C. ELVA S.R.L. Niculitel si studii geotehnice intocmite de firma S.C. GEO EXPERT PLUS S.R.L.

Documentatia s-a intocmit in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 233/2016 - Norme Legea 350/2001
- Legii nr. 50/1991 cu toate modificarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu ORD. nr. 176/2000.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.Characteristici ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Amplasamentul este situat in extravilanul Municipiului Tulcea, in zona de sud-vest a intravilanului, la 155 de metri in sud fata de Cartierul Lotizare-vest si la o distanta de 300 de metri in sud-est fata de calea ferata. Terenul se afla la circa 370 de metri distanta fata de supratraversarea caii ferate, printr-un pod peste taluzul bilateral, accentuat al acesteia. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea prevede in aceasta zona terenuri agricole (ele au apartinut de S.C. AEGYSSUS S.A., unitate aflata in lichidare) in timp ce dincolo de strada Barajului se contureaza o zona de dezvoltare industriala si de unitati de depozitare si transport. **Mentionam ca, in conformitate cu ADEVERINTA nr. TU40294 din 20.10.2021 a Primariei Municipiului Tulcea, terenul,de pe care via a fost defrisata de zeci de ani, are in prezent CATEGORIA DE FOLOSINTA „ARABIL”**

Din punct de vedere al functiunilor prezente in zona, la nord-est de amplasament, dincolo de Strada Barajului, exista showroom-ul DACIA-RENAULT, precum si alte functiuni asemenatoare. Peste strada Barajului, spre nord, la circa 155 de metri, se afla cartierul rezidential Lotizare-vest, cartier cu constructii cu regim mic de inaltime, (PARTER, P+1 sau P+1+M), dens construit, deoarece terenurile de amplasament sunt modeste (300-350 mp), si permit un grad de ocupare de pana la 40%.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Asa cum am aratat, terenul de studiu se afla in extravilan, zona fiind de terenuri agricole inca inainte de 1990, apartinand unei societati viticole (in prezent terenurile au categoria de folosinta „arabil”. Dar dezvoltarea, dincolo de Strada Barajului, a unui zone compacte de unitati industriale, depozite si unitati de transport, la care s-au adaugat unitati de prestari servicii si de comert, incurajeaza extinderea acestui tip de functiuni. In zona de nord-est exista si depozite ample, cu vanzare, de tip “en-gros” specifice zonelor de centura a oraselor si municipiilor.

Astfel, toata zona capata un pregnant caracter industrial, de prestari servicii si de depozitare iar functiunile solicitate se incadreaza intre functiunile care se dezvoltă in zona.

2.2. Incadrarea in teritoriu

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –

Amplasamentul este situat in extravilanul Municipiului Tulcea, in zona de sud-vest a acestuia, in apropierea limitei de sud a intravilanului, avand urmatoarele vecinatati:

- la vest – teren proprietate particulara (fosta plantatie vie, teren agricol neutilizat in prezent) - nr. cad. 43873
- la nord – teren din domeniul public de interes local, zona de siguranta a fostului drum nationa DN 22G/ azi, strada Barajului si in continuare teren din domeniul public de interes local, neincadastrat, rapa
- la est – teren din domeniul public de interes local, rapa, neicadastrat, perpendicular pe traseul Strazii Barajului.
- la sud – teren din domeniul public de interes local - drum de exploatare, De 456, proprietate ADS

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Accesul carosabil este asigurat in zona, din zona de siguranta a acesteia, din Strada Barajului, in zona de nord-vest a amplasamentului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezinta o panta de circa 7-8% de la vest la est. Zona avand un caracter functional bine definit, terenuri agricole, foste plantatii cu vita de vie, dar fara legatura cu un cadru natural deosebit, nu s-a pus problema integrării functiunilor.

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 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 curenții 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 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

Avizul geotehnic recomanda o presiune conventionala de calcul $P_{conv.} = 130$ kPa caracteristica terenului este: depozit loessoid uscat, galben, macroporic, sensibil la umezire, compresibil, 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 $a_g = 0,20$ si perioada de colt $T_c = 0,7$ sec. Conform STAS 6054/1974 adancimea maxima de inghet este de 0,90 de la suprafata terenului.

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata din Strada Barajului. Din Strada Barajului se desprind, de pe latura de nord, bretele care deservesc incinte de unitati industriale, de depozitare sau transport – hale, showroomuri, depozite en-gros cu spatii de prezentare si desfacere.

Strada Barajului, centura ocolitoare a municipiului Tulcea este o strada cu imbracaminte definitiva, asfaltica, si se afla in stare buna, beneficiind de reparatii curente care i-au asigurat statutul de strada importanta la limita intravilanului, care debuseaza, spre nord, in drum national in extravilan.

Drumurile de exploatare din zona nu au legatura directa cu Strada Barajului, decat din loc in loc si reprezentau reseaua de drumuri care constituia textura de circulatie intre terenurile agricole.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata –

In momentul de fata, zona de studiu are conform P.U.G. destinatia “TAG” (terenuri agricole in extravilan); conform PUG, in zona de extravilan, aparitia oricarei functiuni noi sau o extindere a celor existente, se va face prin PUZ.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Terenul care face obiectul documentatiei nu se afla in relatie cu nici o functiune, deoarece terenurile din jur sunt agricole sau cai de circulatie. Executarea de constructii noi in zona se poate face numai prin elaborarea de documentatii de urbanism (PUZ), zona fiind in extravilan.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - In momentul de fata gradul de ocupare a terenului este

- P.O.T. = 0, 00%;

- C.U.T. = 0, 00

neexistand pe amplasament nici un fel de constructii

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	ZONA DE TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	TAG	3 000, 00	100
		TOTAL	3 000, 00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

POT existent = 0, 00 %

CUT existent = 0, 00

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu, in ansamblu, se caracterizeaza prin terenuri agricole. In zona de vest a terenului, la 70 de metri distanta a fost aprobat **PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE „GARDEN PLANTE” SEDIU SERA, PUT FORAT SI IMPREJMUIRE** beneficiar **S.C. VERDE VALE DE PARMAC S.R.L.**, unde lucrarile de executie sunt doar partial finalizate

In apropierea amplasamentului, fara a-l influenta, exista LEA de medie tensiune 20 kV, care genereaza coridor tehnic cu latimea de 12, 00 metri, bilateral, din axul liniei.

2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona este deficitara. Cartierul Lotizare-vest, aflat peste drum, la circa 155 de metri distanta, beneficiaza de servicii de interes general, compatibile cu locuirea. Pe de alta parte, legatura, chiar indirecta, cu Strada Barajului care este centura ocolitoare a municipiului si leaga zonele de sud-vest si de sud-est ale orasului, faciliteaza accesul la toata gama de functiuni de interes general prezente in intravilan.

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Nu este cazul, terenul este liber si neutilizat ca teren agricol.

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Nu este cazul

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

Din punct de vedere urbanistic nu sunt semnalate disfunctionalitati, dar este necesara amenajarea accesului carosabil in continuarea drumului din nordul amplasamentului care ajunge pana intr-un drum perpendicular pe Strada Barajului. Accesul carosabil din Strada Barajului este amenajat, dar breteaua de acces pana la amplasament va necesita modernizari.

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Zona nu este echipata din punct de vedere al retelelor de alimentare cu apa (exista retele de apa potabila, energie electrica, alimentare cu gaze, telefonie dar toate de-a lungul traseului Strazii Barajului, pe latura de nord a acesteia.) Amplasamentul nu este racordat la retelele existente in zona (aflate la circa 500 de metri in nord-est).

Retele apa potabila

In zona exista pe latura de nord a Strazii Barajului exista retea de alimentare cu apa, din care se desprinde racordul de alimentare cu apa potabila pentru incintele de pe nord (ultima fiind incinta pentru showroomului DACIA-RENAULT); distanta pana la amplasament este de circa 500 de metri. De asemenea exista, pe aceeasi latura a strazii Barajului, alimentare cu apa pentru **HALA PRODUCTIE INDUSTRIALA SI DESFACERE** apartinand **S.C. TOTAL THERM**, la o distanta de circa 375 de metri Datorita distantelor prea mari pentru racordul la alimentarea cu apa , **alimentarea cu apa va fi rezolvata in sistem individual.**

Instalatii si retele pentru canalizare

Nu exista in zona retele de canalizare.

Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe panta naturala de circa 7-8% de la vest la est.

Instalatii si retele electrice

In apropiere, LEA de medie tensiune 20 kV, care genereaza coridor tehnic cu latimea de 12,00 metri, bilateral, din axul liniei.

Instalatii si retele termice

In zona nu au existat instalatii si retele termice apartinand de sistemul de termoficare al municipiului.

Rețele gaze naturale

In zona nu exista conducta de distributie gaze naturale.

Rețele telecomunicatii

In zona nu sunt instalatii si retele de telefonie aeriene.

2.6.2.Principalele disfunctionalitati (rețele)

In zona nu exista alte rețele edilitare cu exceptia rețelilor electrice.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit – Nu este cazul, terenurile sunt agricole.

2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Se va urmări însă o bună sistematizare a terenului (taluzuri, platforme, sisteme de colectare a apelor pluviale), ca să nu se poate produce acumulări de debite pluviale, la ploi torențiale. În vecinătatea din est, terenul cade într-o pantă abruptă cu o diferență de nivel de aproximativ 8m. Spre sud și est vor fi de asemenea necesare amenajări de teren, cu împrejmuirile armate ca ziduri de sprijin, pentru că există o pantă accentuată a terenului de peste 2,00 metri, dar accesul se va face pe colțul de nord-vest, unde amenajările de teren sunt minime.

2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul. În partea de vest, departe de amplasament o mică parte a terenului din vecinătate este traversată de zona de protecție a liniei de înaltă tensiune Enel, LEA 20kV. Această zonă de protecție nu influențează zona edificabilă a amplasamentului studiat.

2.7.4.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Pe terenul de amplasament nu există valori de patrimoniu care necesită protecție, terenul aflându-se în afara zonelor de protecție ale siturilor arheologice sau monumentelor istorice din localitate.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea, ca de altfel, întreg județul Tulcea, prezintă potențial turistic, zonă interesantă fiind cea de pe malul Dunării, în nordul intravilanului, și nu cea de sud-vest, unde este situat terenul de amplasament.

2.7.6.Optiuni ale populatiei

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, atât prin expunere la amplasament, prin mediatizare și afișare a propunerii la sediul Primăriei Municipiului Tulcea, cât și prin expunere pe site-ul Primăriei precum și prin informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor

de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare - Prevederi ale P.U.G.

Studiile geotehnice, ca studii preliminare, indica faptul ca terenul este unul dificil de fundare (loess cat. B), nivelul apelor freatice fiind la -4.20 m.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, zona este destinata functiunilor " TAG " – (terenuri agricole in extravilan); in acest sens executarea de constructii in incinta, nu se poate face decat prin PUZ, cu Regulament de urbanism aferent.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat pri HCL nr. 19/5.02.1999 si HCL nr. 129/2011, terenul studiat este cuprins in extravilanul municipiului Tulcea, in UTR 30.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul, cadrul natural semnificativ pentru municipiu este reprezentat fie de zona din nordul intravilanului, de-a lungul malului Dunarii (zona joasa) fie de dealurile din jurul municipiului.

Amplasamentul nu se afla in preajma acestora.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are posibilitatea amenajarii unui acces carosabil, in zona de siguranta a Strazii Barajului, strada aflata in buna stare, cu imbracaminte asfaltica.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pe terenul respectiv se propune edificarea unei hale de mica productie si prestari servicii.

Suprafata totala studiata prin PUZ este de 15 786,00 mp. Suprafata amplasamentului studiat este de 3 000 mp, suprafata care este propusa pentru introducerea in intravilan si schimbarea functiunii din zona de terenuri agricole in zona de industrie si prestari servicii, pe teren se va amplasa **o hala pentru asamblarea si depozitarea componentelor metalice** cu o suprafata maxima construita de 1 200 mp. Va fi un obiect unitar, care va cuprinde atat zona de productie cat si zona administrativa. Accesul se va face prin coltul de nord-vest al terenului (de acolo mai departe, terenul inregistrat cadastral ca drum de exploatare prezinta o panta accentuata).

In afara constructiei halei, se propune amenajarea terenului pentru circulatii carosabile si pietonale, dar si zona de parcaje si platforme. Restul va ramane destinat spatiilor verzi

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

Constructia va avea regim de inaltime PARTER INALT(circa 2 nivele standard), max P+1, cu spatii administrative eventual pe supanta, si avand cea mai mare suprafata utilizata pentru productie.

Accesul se va rezolva din zona de nord-vest, din zona de siguranta a strazii Barajului.

Hala va cuprinde si zona administrativa, cu spatii pentru birouri, grupuri sanitare, vestiare pentru lucratori, o mica incapere-oficiu pentru pauza de pranz, cu mese si dotare minimala de bucatarie.

Accesul pana la amplasament se va face din Strada Barajului. Strada Barajului este varianta ocolitoare a Municipiului Tulcea, pe latura de nord a acesteia dezvoltandu-se deja functiuni industriale si de depozitare importante, showroomuri, unitati de prezentare si desfacere en-gros, etc.

Amplasamentul este situat la circa 155 de metri in sudul cartierului Lotizare-vest si adiacent limitei de sud a intravilanului orasului Tulcea si la peste 2 500 de metri fata de zona centrala a municipiului.

O parte din teren va fi amenajata cu spatii verzi; se vor amenaja plantatii de mica inaltime, gazon, etc.

Vor fi prevazute doua platforme:

-una pentru aprovizionare

-una pentru parcare

Terenul se afla in zona de sud-vest a municipiului, in extravilan dar la limita intravilanului, existand de-a lungul strazii Barajului si alte functiuni de hale industriale prestari servicii, showroom-uri si depozite, iar zona avand evident rolul de zona de dezvoltare industriala si de depozitare pentru oras.

Beneficiarul va moderniza zona de acces din nord pe o mica lungime (o parte este pietruită), pana la intrarea in incinta prin eforturi financiare proprii.

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	ZONA DE UNITATI INUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT	I		
2.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- subzona CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII	IS (IS ps)	3 000,00	100
		TOTAL	3 000,00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

BILANT TERITORIAL PROPUS, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	1 200,00 mp	40%
2.	ALEI CAROSABILE	550,00 mp	18%
3.	ALEI PIETONALE	120,00 mp	4%
4.	PARCAJE, PLATFORME	530,00 mp	18%
5.	SPATII VERZI AMENAJATE	600,00 mp	20%
	TOTAL	3 000,00 mp	100%

POT min. propus = 20 % ; POT max. propus =40%

CUT min. propus = 0, 30 ; CUT max. propus = 0,8

Inaltimea min propusa= 6,00 m; Inaltimea max. propusa= 10,00 m

Regim de inaltime min. propus=PARTER

Regim de inaltime max. propus=P+1

Nr. min de niveluri =1 NIVEL; Nr. max. de niveluri =2 NIVELURI

Terenul va fi imprejmuit cu gard din plasa bordurata, cu exceptia laturii pe care se face accesul, ce va avea porti din tabla ondulata. Inaltimea imprejmuirii nu va depasi 2,50 m.

Regimul de aliniere a constructiilor:

-se va mentine o distanta de 15,00 metri de la limita de proprietate din sud, la vecinatatea cu drumul de exploatare

- limita edificabilului pe latura de est a amplasamentului de 2,00 metri

- limita edificabilului pe latura de vest a amplasamentului de 2,00 metri

- limita edificabilului pe latura de nord a amplasamentului este de 15,00 metri pe o dreapta paralela cu aliniamentele din zona , trasata din coltul de nord-vest al terenului

Obiectivul se afla la urmatoarele distante de constructiile din jur :

-la 155 metri fata de cartierul Lotizare-vest, din nordul amplasamentului

-la 223 metri fata de SHOWROOM DACIA, din estul amplasamentului

-la 50 de metri fata de serele „**GARDEN PLANTE**”, din vestul amplasamentului

-in sudul amplasamentului nu exista constructii ci numai terenuri agricole

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa – Pentru investitia propusa, alimentarea cu apa se va face prin intermediul unui bazin de apa, cu capacitatea de 15 mc, care va fi alimentat periodic, cu cisterna. Alimentarea rezervorului de apa se va face de catre firme specializate. Racordul spre cladire se va executa cu conducte din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 40 mm. - Pn 6 bari.

Apa calda menajera se va asigura prin amplasarea pe acoperis a unui modul solar.

Pentru toate spatiile prevazute prin proiect se vor prevedea stingatoare portabile cu spuma; langa tabloul electric va fi amplasat un stingator portabil cu praf si CO₂.

Canalizarea - Zona studiata nu este dotata cu instalatii si retele de canalizare. Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe pantele naturale, de la vest la est iar prin sistematizarea verticala se va mentine sensul de evacuare a apelor pluviale. Ca urmare, canalizarea se asigura in sistem individual prin executia colectoarelor interioare de canalizare si dirijarea acestora catre un bazin vidanjabil de 10 mc, pentru colectarea apelor uzate de la compartimentul administrativ si de la vestiarul pentru salariati.

Conductele de canalizare vor fi din polipropilena pentru canalizari sau PVC-medi; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratie.

Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe pante naturale prin rigole si guri de scurgere, si abia dupa aceea vor fi evacuate in exterior.

Energia electrica Alimentarea cu energie electrica se va face prin legarea la reseaua existenta care trece prin zona de nord de teren, in strada Barajului.

Energia termica – va fi asigurata din centrala proprie, cu functionare pe BUTAN-GAS

Telefonizarea – va fi asigurata in incinta prin telefonie mobila

Semnalul TV – va fi asigurat in incinta prin televiziune prin satelit

3.7.1.Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Funciunea nu este poluanta. Va fi executata in zona de nord a amplasamentului, in asa fel incat sa nu stanjeneasca traficul auto in incinta, o platforma gospodareasca amenajata pentru depozitarea deseurilor, care se vor colecta diferentiat, pe categorii de deseuri, de unde vor fi transportate in locul stabilit de catre Primarie.

Va fi mentinuta o suprafata de spatii verzi amenajate pe circa 20% din teren.

3.7.2.Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere, provenite de la compartimentul administrativ, vor fi preluate si deversate in bazin vidanjabil, de 10 mc, amplasat in zona de nord. Deoarece zona se afla in dezvoltare este previzibila extinderea retelei orasenesti de apa si canalizare pana in dreptul amplasamentului.

3.7.3.Depozitarea controlata a deseurilor

In incinta a fost prevazuta o platforma pentru depozitarea deseurilor (deseuri provenite din activitatea curenta, separate pe tipuri de deseuri); transportul deseurilor in locul indicat de catre autoritatile locale se va face prin intermediul unei firme specializate.

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

Pentru functiunea propusa este prevazuta amenajarea spatiilor verzi pe circa 20% din teren; nu sunt necesare recuperari de terenuri degradate. Se vor face operatiuni de sistematizare a terenului, care vor cuprinde si consolidari prin intermediul unui parapet armat ca zid de sprijin pe zona de sud si de est a terenului.

3.7.4.Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi vor fi organizate ca plantatii joase, mai ales gazon, si plantatii de aliniament (pe toate laturile terenului).

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

Nu este cazul

3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

3.7.7.Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul

3.7.8.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul, caile de comunicatii auto sunt in stare buna, iar terenul poate fi utilizat din punct de vedere tehnico-edilitar in sistem individual.Se va amenaja intrarea din De 456.

3.8. Obiective de utilitate publică- tipul de proprietate asupra terenurilor

a. Tipuri de obiective de utilitate publica- Nu exista in zona

b. Tipul de proprietate al imobilelor si circulatia terenurilor

- domeniu public de interes national (DN 22G- Strada Barajului)

- domeniul public de interes local – De 456;

- domeniu privat al persoanelor fizice si al persoanelor juridice.

Parcela este proprietatea lui Feodor Laurentiu, obtinuta printr-un Contract de vanzare - cumparare nr. 2197 din 31.08.2012, intre sotii Feodor Dumitru – Feodor Alina si domnul Feodor Laurentiu.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Propunerea din prezenta documentatie de urbanism se sustine prin inscrierea in dinamica generala a zonei, care capata functiunea de unitati industriale sau agricole, depozitare si transport, sau prestari-servicii, fiind preluata ca atare si in prevederile noului P.U.G.

4.2. Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

-amenajarea accesului pe teren, prin prelungirea actualei bretel cu imbracaminte de piatra

-asigurarea utilitatilor strict necesare (apa, energie electrica)

-amenajarea laturilor de sud si est, cu parapete armate ca ziduri de sprizin, in zona unde, dincolo de amplasament, terenul coboara accentuat

-sistematizarea verticala a terenului, pentru amenajarea platformelor de amplasament pentru constructie

4.3. Prioritati de interventie

-amenajarea accesului pe amplasament

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor

Propunerea din documentatia de urbanism nu face decat sa sublinieze caracterul economic deja bine conturat al zonei din nord-est; constructiile propuse nu afecteaza din punct de vedere urbanistic zona si vin in sprijinul dezvoltarii acesteia.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative in domeniu:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000,
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

INTOCMIT,

Arh. Monika Badulescu
Arh. Dana-Nicoleta Ivanov

VERIFICAT,

Arh. Luminita Arhire

S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 159 / 2008
str. VIITORULUI, nr. 49, bl. 2, sc. A, et. 3, ap 12
Telefon 0240537626

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE
HALA”**

Beneficiar: FEODOR LAURENTIU

Rolul R.L.U.

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

Regulamentul de urbanism constituie actul de autoritate al administratiei locale (are putere de lege in teritoriu) pentru terenul delimitat in P.U.Z. si se aproba impreuna cu acesta (Legea 350/2001).

2.Baza legala a elaborarii

Art. 2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie modificarea partiala a reglementarilor din zona (indicii stabiliti initial prin PUG aprobat de CL al Municipiului Tulcea) care se poate face, conform P.U.G. –ului Municipiului Tulcea numai prin documentatie de urbanism, cu Regulament aferent, aprobat de asemenea de C. L. al Municipiului Tulcea.

Zona care face obiectul documentatiei de urbanism fiind situata in intravilan, in apropierea zonei centrale a municipiului Tulcea, prin aprobarea P.U.Z. terenul cu destinatie precisa devine zona de autorizatie directa.

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii RLU sunt:

PUG –ul Municipiului Tulcea si RLU , elaborate de S.C. URBANA S. A. BUCURESTI si aprobate de Consiliul Local Tulcea prin HCL nr.29 / 27/05.1996 si H.C.L. nr.19/25.02.1999

Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)
Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)
Ordinul nr. 119 /2014 al Ministrului Sanatatii
Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor
ORDINUL Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

Avizul de oportunitate

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

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

1. Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata de 3 000,00 mp, situat in extravilanul Municipiului Tulcea, in vecinatatea UTR nr. 30, avand urmatoarele vecinatati

- la vest – teren proprietate particulara (fosta plantatie vie, teren agricol neutilizat in prezent) - nr. cad. 43873
- la nord – teren din domeniul public de interes local, zona de siguranta a fostului drum nationa DN 22G/ azi, strada Barajului si in continuare teren din domeniul public de interes local, neincadastrat, rapa
- la est – teren din domeniul public de interes local, rapa, neicadastrat, perpendicular pe traseul Strazii Barajului.
- la sud – teren din domeniul public de interes local - drum de exploatare, De 456, proprietate ADS

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.5.Orice constructie principala care se va amplasa in zona va avea o structura durabila (zidarie portanta din caramida sau B.C.A., intarita cu samburi si centuri din beton armat sau structura din cadre din beton armat cu plansee din beton armat monolit, etc) sau semidurabila (structura metalica, acoperire cu ferme metalice); fundarea constructiilor se va face potrivit avizului geotehnic anexat documentatiei D.T.A.C. si documentatia va fi verificata de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

1.Retrageri minime obligatorii -regim de aliniere

-se va mentine o distanta de 15,00 metri de la limita de proprietate din sud, la vecinatatea cu drumul de exploatare

- limita edificabilului pe latura de est a amplasamentului de 2,00 metri
- limita edificabilului pe latura de vest a amplasamentului de 2,00 metri
- limita edificabilului pe latura de nord a amplasamentului este de 15,00 metri pe o dreapta paralela cu aliniamentele din zona , trasata din coltul de nord-vest al terenului

2.Amplasarea in interiorul parcelei :

-se va face, paralel cu latura lunga a parcelei si perpendicular pe strada Barajului

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.Parcela construibilă va avea acces din drumul public, prin intermediul unei bretele carosabile

Art.8. Parcela construibilă va avea asigurat accesul pietonal direct în incintă, odată cu amenajarea bretelei carosabile în zona de siguranță a Strazii Barajului.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.9. Zona este incomplet complet utilată din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare. Parcela poate fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zona (energie electrică). **Celelalte soluții de rezolvare a utilitatilor vor fi individuale, cu obligativitatea de racord la utilitățile publice, dacă acestea vor ajunge în zona.** Se vor respecta - Legea nr. 655/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 243/2000 privind protecția atmosferei; Condițiile tehnice privind protecția atmosferei și normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, aprobate prin Ordinul M.A.P.P.M.nr. 462/1993; H.G.nr.162/2002 privind depozitarea deșeurilor și normele de salubritate orășenești aprobate de autoritățile administrației publice locale prin Hotărâri ale Consiliilor Locale; NTPA 002/2002.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art.11.Forma terenului destinat construcțiilor va fi în general dreptunghiulară sau trapezoidală; suprafața minimă a unei astfel de parcele destinate funcțiunii propuse (o hală de tip industrial, cu suprafața construită de 1 200, mp) va fi de minimum 3000 mp.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art.12.Beneficiarul Autorizației de construire va trebui să prezinte un plan de situație din care să rezulte modalitatea de rezolvare a spațiilor verzi; se propune un procent de 20% spații verzi amenajate pe teren.

Art.13. Documentația pentru Autorizație de construire va cuprinde detalii de rezolvare a împrejmuirii, recomandat fiind să se execute din plasa bordurată, cu excepția laturii la drumul de exploatare ce va avea porți din tablă ondulată. Înălțimea împrejmuirii nu va depăși 2,50 m. eventual dublate de plantații de plante agățătoare sau plantații de protecție.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA
6. Unitati si subunitati functionale

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT	I		
2.	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- subzona CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII	IS (IS ps)	3 000,00	100
		TOTAL	3 000,00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

BILANT TERITORIAL PROPUS, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII		1 200,00 mp	40%
2.	ALEI CAROSABILE		550,00 mp	18%
3.	ALEI PIETONALE		120,00 mp	4%
4.	PARCAJE, PLATFORME		530,00 mp	18%
5.	SPATII VERZI AMENAJATE		600,00 mp	20%
	TOTAL		3 000,00 mp	100%

POT min. propus = 20 % ; POT max. propus =40%

CUT min. propus = 0,30 ; CUT max. propus = 0,8

Inaltimea min propusa= 6,00 m; Inaltimea max. propusa= 10,00 m

Regim de inaltime min. propus=PARTER

Regim de inaltime max. propus=P+1

Nr. min de niveluri =1 NIVEL; Nr. max. de niveluri =2 NIVELURI

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT - (I)+ ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- subzona CONSTRUCTII PENTRU PRESTARI SERVICII (IS ps)

- activitati permise

- hale industriale
- parcari ample, zone compacte de parcare
- pavilioane administrative , cu spatii anexa pentru personal
- spatii de prezentare si desfacere
- depozitare deseuri pe platforma ingradita, diferite pe categorii

de deseuri

- dupa aprobarea P.U.Z. terenul devine INTRAVILAN si zona devine de autorizare directa

- **suprafata minima de teren pe parcela** (pentru functiunile propuse si suprafata acestora la sol) –3 000,00 mp

- **POT max.propus = 40 %; CUT max. propus = 0, 80**

- **regim maxim de inaltime P +1**

-plantatii de mica si medie inaltime – gazon , arbori de inaltime medie

- activitati interzise

– activitati generatoare de zgomot, in absenta unei protectii fonice adecvate, activitati poluante,depozitarea necontrolata a deseurilor provenite din activitatea de baza

Art.15.Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se intelege nerespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de zona, in afara indicilor urbanistici de baza), atrage dupa sine obligativitatea elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu; nerespectarea indicilor urbanistici de baza sau a functiunilor propuse atrage dupa sine elaborarea unui nou PUZ.

INTOCMIT,

Arh. Monika Badulescu
Arh. Dana-Nicoleta Ivanov

VERIFICAT,

Arh. Luminita Arhire