



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONA

CONSTRUIRE HALA, ANEXE AFERENTE ACESTEIA SI IMPREJMUIRE TEREN

**Amplasament: MUNICIPIUL TULCEA
STR. TABEREI, NR. 8,
NR. CAD. / C.F. 43700**

Initiator: MOROZENCU ADRIAN

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

TULCEA / 2021



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTAT - ARH . Luminita Arhire
PROIECTAT - ARH. Cristina Petro
PROIECTAT - ARH. Mihaela Maiorov
DESENAT - ARH. Mihaela Maiorov



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

BORDEROU

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU GENERAL
- REGULAMENT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACTE PROPRIETATE
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- AVIZ OPORTUNITATE
- RAPORT INFORMARE PUBLIC
- AVIZE
- EXTRAS CARTE FUNCARA

PIESE DESENATE

- U 01 – INCADRARE IN TERITORIU
- U 01-1 – INCADRARE IN ZONA
- U 02 – SITUATIA EXISTENTA
- U 03 - ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
- U 04- ILUSTRARE TEMA REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 05 – ANEXA LA REGLEMENTARI
- U06 – RETELE EDILITARE
- U07 – CIRCULATIA TERENURILOR
- U08 - ORGANIZAREA CIRCULATIEI



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

**1.1.1.Denumirea proiectului: P.U.Z. CONSTRUIRE HALA, ANEXE
AFERENTE ACESTEIA SI IMPREJMUIRE TEREN**

1.1.2.Beneficiar: MOROZENCU ADRIAN

1.1.3.Elaborator: S.C. CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.

TULCEA,

1.1.4.Subproiectanti, colaboratori: -

1.1.5.Data elaborarii: 2021

1.2. Amplasament: Terenul pe care se va executa hala, anexe aferente si imprejmuire teren, se afla pe strada Taberei, nr. 8. Pe teren nu exista nici o constructie, terenul este liber.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Documentatia propune construirea unei hale , anexe aferente acesteia si imprejmuire teren, cu regimul de inaltime S+P+1. Pe terenul vecin exista o functie similara, (Sc Demat Cons Srl) depozit material constructii. Solicitarea a fost facuta pentru functiunea de prestari servicii, in conformitate cu actuala functiune a amplasamentelor invecinate pe partea de sud.

Beneficiarul doreste realizarea pe partea de nord a terenului, a unei constructii cu functiunea de hala depozitare si prestari servicii, anexa si imprejmuire teren. In aceasta hala se va desfasura un magazin de vanzare piese auto si un atelier de reparatii auto.

Hala va avea un regim de inaltime, S+ P+1 , anexa cu un regim de inaltime P, ambele vor fi amplasate paralel cu latura de nord a terenului.

Amplasamentul se afla situat in intravilanul municipiului Tulcea, cu acces din strada Taberei, intr-o zona de extindere si dezvoltare a functiunilor de prestari servicii, in zona de vest a municipiului.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996, H.C.L. nr.129/2011 / 09.08.1999 si Regulamentul local de urbanism al Municipiului Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999, parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea. Amplasamentul este situat, potrivit Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea (aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999, parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27/05.1996) in U.T.R. nr.4, zona LMu1(Subzona rezidentiala cu locuinte P; P+1; P+2), pana la 10 m inaltime cu cladiri de tip urban- exclusiv rezidential (locuinte si functiuni complementare); Zona P pe o distanta de 3 m si zona CCr2 pe o distanta de 4m la strada Taberei.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea – aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19, /25.02.1999 si HCL nr. 129/2011.
- Documentație fotografică
- Tema de proiectare
- Deplasări pe teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In partea de nord a terenului studiat , se afla zona de locuinte individuale de tip urban, iar in partea de sud a amplasamentului se afla subzonele care cuprind functiuni de prestari servicii (ISps) si unitati industrial depozitare si transport (I).

In momentul de fata, initiatorul P.U.Z. – ului, Morozencu Adrian, detine in zona un teren cu o suprafata de 1128,00 mp. Terenul este liber de constructii. **Suprafata studiata este de 1128.00 mp.** Accesul se face din vestul amplasamentului, direct din str. Taberei.

2.1.2.Potential de dezvoltare

Amplasamentul se afla intr-o zona mixta, ce delimiteaza functiuni de locuire si functiuni comerciale.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Se propune conform PUZ, zona I, ISps-subzona de unitati industrial, depozitare si prestari servicii.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –

Terenul studiat se afla in zona de vest a intravilanului Municipiului Tulcea, in UTR nr. 4, zona LMu1(Subzona rezidentiala cu locuinte P; P+1; P+2), pana la 10 m inaltime cu cladiri de tip urban- exclusiv rezidential (locuinte si functiuni complementare); Zona P pe o distanta de 3 m si zona CCr2 pe o distanta de 4m la strada Taberei. Terenul a fost obtinut de catre beneficiar, prin Act de alipire nr. 2743 din 25 octombrie 2018.

Vecinatatile amplasamentului si distantele fata de constructiile invecinate sunt urmatoarele:

la sud - nr. cad. 38444-Pericleanu Grigore Ion si Maria

-distanta fata de constructiile invecinate- cca. 24.00m

- la nord – nr. cad. 42716- Nicola Gabriel Cristian si Iuliana Gabriela

-distanta fata de constructiile invecinate- cca. 3.00m

- la vest – strada Taberei, nr. cad. 34006

-distanta fata de constructiile invecinate- teren liber pe o distanta de cca. 50.00m

- la est – nr. cad. 38444- Pericleanu Grigore Ion si Maria

-distanta fata de constructiile invecinate- cca. 20.00m

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Zona studiată este situată pe strada Taberei, strada care face legătura între amplasamentul studiat și str. Isacței .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural, zona de amplasament se prezintă aproape plană. Cadrul natural este puternic antropizat.

2.4. Circulația

Asa cum am aratat, zona studiată se afla pe strada Taberei; zona este bine definită, în vecinătatea sudică se găsesc incinte de unități, hale, spații pentru prestări servicii. Strada Taberei este o stradă cu îmbracaminte definitivă din asfalt și trotuare pe ambele părți, aflată în stare bună.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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 L1(zona de locuinte individuale/colective de tip urban- cu cladiri de inaltime mica), Lmu1(subzona rezidentiala cu locuinte P;P+1;P+2, pana la 10m, cu cladiri de tip urban, exclusiv rezidentiala- locuinte si functiuni complementare.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Terenul care face obiectul documentatiei se afla la limita dintre zona de locuinte si zona de prestari servicii.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - In momentul de fata gradul de ocupare a terenului de amplasament este, in concordanta cu PAD-ul atasat:
P.O.T. = 0.00 %; C.U.T. = 0, 00, pe teren nu exista nici o constructie.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE	CC	1128.00	100
2.	Subzona cai de comunicatie rutiera si constructii aferente	Ccr		
3.	Subzona circulatie pietonală si constructii aferente	Ccp		
4.	ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE DE TIP URBAN, CLADIRI DE INALTIME MICA, MAX	L1		



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

	P+2, SITUATA IN CADRUL Z.C.P/IN AFARA Z.C.P.			
5.	Subzona rezidentiala cu locuinte P;P+1;P+2, pana la 10m, cu cladiri de tip urban- exclusiv	LMu1		
6.	rezidentiala(locuinte si functiuni complementare) Subzona perdele protective si altele cu functie de protective si separare intre zone si subzone cu functiuni incompatibile sau putin compatibile	Ppp		
7.	Subzona functiune complementara –prestari servicii	ISps		
			1128.00MP	100
		TOTAL		

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 cu destinatii de depozitare sau prestari servicii, de-a lungul laturii de sud a strazii Taberei si locuinte, spre nordul strazii, constructiile sunt dispuse ordonat, existand o zona bine definita de constructii tip hala, pentru depozitare, dar si o zona de locuinte.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii zona , facand parte dintr-o zona rezidentiala, complementar comert si prestari servicii, este bine reprezentata . Exista benzinarie, spatii comerciale , institutii de interes general, etc.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Terenul de amplasament , cu un grad de ocupare 0,00% , poate asigura si spatii verzi amenajate. Terenul fiind neamenajat, viitoarea propunere a luat in considerare indicatorii urbanistici aferenti functiunii de prestari servicii, depozitare.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Nu este cazul.

Zona este caracterizata din punct de vedere geotehnic de un strat aluvionar si un nivel al apelor subterane destul de ridicat

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

Starea drumurilor – strada Taberei cu îmbrăcăminte definitivă din asfalt și trotuare pe ambele părți, aflată în stare bună. Str. Taberei ,are carosabil din asfalt cu 2 sensuri de circulatie, in stare buna, cu o latime de cca. 7.00 m, trotuare de cca. 1.50 m.

Starea fondului construit: aglomerare a fondului construit, constructii semidurabile si durabile, dispuse la stradă; funcțiunea dominantă - locuire tip rural

Ocuparea terenurilor: densitate mare a construcțiilor, concentrarea construcțiilor principale către limita de proprietate dinspre strada Taberei si a anexelor in frontul 2 al incintelor, înșirate; loturi lungi și înguste

Riscuri naturale și antropice: nu e cazul.

Echipare tehnico-edilitara: echipare tehnico-edilitara completă (apă, canalizare, electricitate,gaze naturale).

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Zona este echipata din punct de vedere al retelelor (exista retele de apa potabila, energie electrica, gaze naturale), toate postate de-a lungul traseului Strazii Taberei, pe latura de vest a acesteia.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

Retele apa potabila

In zona de vest a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa. La aceasta retea este racordat si terenul studiat.

Instalatii si retele pentru canalizare

In zona de vest a amplasamentului exista reseaua de canalizare. La aceasta retea este racordat si terenul studiat

Instalatii si retele electrice

Zona de studiu dispune de retele de energie electrica, in vest, existand retea electrica aeriana, dar si ingropata.

Instalatii si retele termice

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

Retele gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale.

Retele telecomunicatii

In zona sunt instalatii si retele de telefonie aeriene

2.6.2.Principalele disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit – Nu este cazul, cadrul natural nu influenteaza dezvoltarea functiunii propuse in zona .

2.7.2. Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul

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

2.7.4. Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul, zona este dens mobilata cu constructii rezidentiale si servicii de interes general.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear – turistic

Nu este cazul .

2.7.6. Optiuni ale populatiei

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei, prin expunere si mediatizare si afisare a mediatizarii la sediul Primariei Municipiului Tulcea, precum si prin informare si 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. Se va obtine RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

Funcțiunea se incadreaza in prevederile PUG-ului, deoarece constructiile pentru prestari servicii sunt prevazute in sprijinul functiunii de baza, cea de presati servicii, depozitare.

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

Se solicita edificarea unei constructii tip hala pentru depozitare, cu un regim de inaltime S+P+1E si anexa a acesteia, cu regim de inaltime P. Se specifica faptul ca obiectivul propus se afla intr-o zona, care are in sud, functiuni similar.

Suprafata limitei de teritoriu ce a generat PUZ-ul este de 5922,80

BILANT TERITORIAL PROPOS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	Subzona functiune complementara –prestari servicii	ISps	1128.00	100%
TOTAL			1128.00	100%



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

P.O.T. MIN. PROPUS = 20, 00 %

C.U.T. MIN PROPUS = 0.20

P.O.T. MAX. PROPUS = 45, 00 %

C.U.T. MAX. PROPUS = 1.35

REGIM MINIM DE INALTIME- P

REGIM MAXIM DE INALTIME- S+P+1

INALTIME MAXIMA PROPUSA- 10.00 M

CONSTRUCTII = 507,60 MP / 45%

PLATFORME, ALEI, AMENAJARI PIETONALE = 61,20 MP / 5,40%

ALEI SI PLATFORME CAROSABILE = 220,80 MP / 19.60 %

SPATII VERZI = 338,40 MP / 30%

Regimul de aliniere – amplasarea fata de limitele parcelei:

- la nord: min. 3.00 m
- la est: min. 1.00 m
- la sud: min. 3.00 m
- la vest: min. 7, 00 m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Incinta este echipata din punct de vedere edilitar, calculul pentru racorduri se vor adapta noii suprafate desfasurate propuse.

Retele apa potabila

In zona de vest a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa. La acesta retea este bransat si terenul studiat.

Instalatii si retele pentru canalizare

In zona exista retea de canalizare. Apele pluviale si cele menajere sunt preluate de tevile de canalizare si directionate catre retea stradala.

Instalatii si retele electrice

Zona de studiu dispune de retele de energie electrica, in atat aeriene cat si subterane.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Instalatii si retele termice

In zona nu exista instalatii si retele termice .

Rețele gaze naturale

In zona exista retea de gaze naturale.

Rețele telecomunicatii

In zona nu sunt instalatii si retele de telefonie aeriene

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Nu este cazul.

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare existenta pe amplasament .

3.7.3. Depozitarea controlata a deșeurilor

In partea de sud a terenului va fi amenajata o platforma pentru depozitarea deșeurilor, cu europubele in care deșeurile vor fi colectate diferentiat, pe tipuri de deșeuri (menajere, ambalaje din plastic, deșeuri metalice, etc.); transportul deșeurilor 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

Nu este cazul

3.7.5. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Nu este cazul – spatiile verzi amenajate sunt asigurate de zonele de gazon din incinta amplasamentului.

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

Nu este cazul.

3.7.7. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

3.7.8. Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul

3.7.9. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

**Adresa: Str.14 Noiembrie,
Nr. 5, Bl.Arena, Sc.A, Et. 2, Ap. 14
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Funcțiunea se încadrează în propunerile PUG-ului actualizat .

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

Sunt necesare interventii pentru implementarea proiectului; zona este deservita de retele tehnico-edilitare (energie electrica, retea de canalizare, retea de apa potabila).

4.3. Prioritati de interventie

Trasarea lucrarilor si protejarea vecinatatilor

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

Executarea constructiei nu va constitui un factor de disfunctii in zona, functiunea industrial fiind compatibila cu functiunea generala a zonei.

Se va asigura un numar de 7 parcaje pe parcela. Parcarea va fi deschisa, prevazuta cu spatiu manevra pentru intoarcere.

Intocmit
ARH. CRISTINA PETRO

Verificat
ARH LUMINITA ARHIRE