

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

**P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA**

**FOAIE DE SEMNATURI:**

**SEF PROIECT COMPLEX:**

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

**SEF PROIECT:**

Urb. Diplomat Lavinia OTELEA

**PROIECTANȚI:**

Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Master Urb. Catalin Vasile ONCESCU

## **BORDEROU PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **PIESE SCRISE:**

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Memoriu Tehnic Explicativ
05. Regulament Local de Urbanism

### **PIESE DESENATE:**

01. Plan Incadrare in zona
- 02.01. Plan Incadrare in PUG Municipiul Tulcea- Documentatie in vigoare
- 02.02. Plan Incadrare in PUZ Tulcea Shopping Centre si in PUZ Supermarket
- 03.01. Plan Topografic Cadastral- zona studiata
- 03.02. Plan Topografic Cadastral
- 04.01. Situatia Existenta - zona studiata
- 04.02. Situatia Existenta
- 05.01. Reglementari Urbanistice - zona studiata
- 05.02. Reglementari Urbanistice
- 06.01. Ilustrare Urbanistica- zona studiata
- 06.02. Ilustrare Urbanistica
- 07.01. Reglementari Edilitare- zona studiata
- 07.02. Reglementari Edilitare
- 08.01. Regim juridic- zona studiata
- 08.02. Regim juridic
09. Incadrare in Documentatii de urbanism aprobate

## Memoriu Tehnic Explicativ

### CUPRINS

#### **1. Introducere**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

- 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 4.4. Categori de costuri

## CAPITOLUL 1

### I. INTRODUCERE

#### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA.**

BENEFICIAR:

**S.C. PK ZINC S.R.L.**

PROPRIETARI: S.C. MEZROS ASSET S.R.L.

S.C. SERATOS EXPERT S.R.L.

Proiectant general: **S.C.HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCTII, MOBILIER S.R.L**

Proiectant urbanism: **S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data: **06. 2023**

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000*.

Documentatia este elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023 emis de Primăria Municipiului Tulcea, în cadrul caruia sunt cuprinse numerele cadastrale 32779, 31034, 32798, CAD:453, CAD:3589 si CAD:3703 ce însumează suprafața de 41.759,00 mp din acte respectiv 41.915,00 mp măsurată, conform Extraselor de Carte Funciara nr. 32779, 31034, 32798, 32793, 32788, si 30006.

Se propune prin prezenta documentatie sa se reglementeze suplimentar si alte terenuri care nu au fost cuprinse în Certificatul de Urbanism emis pentru investitie. Zona de Reglementare propusa 46.993,60 mp din masuratori este formata din suprafața terenurilor cuprinse în Certificatul de Urbanism, respectiv 41.915,00 mp (din masuratori), plus numărul cadastral 512/1 în suprafața de 2000 mp si restul sunt terenuri neintabulate.

Terenurile cuprinse in Certificatul de urbanism sunt cele inventariate in tabelul de mai jos.

**TERENURI CUPRINSE IN CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 58 DIN  
08.02.2023 - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL**

	NUMAR CADASTRAL	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA	SUPRAFATA DIN ACTE (mp)	SUPRAFATA MASURATA (mp)	ADRESA	PROPRIETAR	ACT DE PROPRIETATE
1	32798	32798	5000	5000	Loc. Tulcea,Str · Babadag, nr.174, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L.	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
2	31034	31034	5000	5030	Loc. Tulcea,Str · Babadag, nr.172 BIS, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
3	CAD:3589	32788	5000	5000	Loc. Tulcea, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
4	CAD:453	32793	5000	5004	Loc. Tulcea, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
5	32779	32779	5000	5122	Loc. Tulcea,Str · Babadag, nr.172, Jud. Tulcea	SC SERATOS EXPERT S.R.L..	Contract de Vanzare Cumparare nr. 2746 din 16.12.2015 emis de NP BUNEA RALUCA
6	CAD:3703	30006	16759	17974	Loc. Tulcea, Str. Babadag, nr.172, Jud. Tulcea	MEZROS ASSET SRL	Act administrativ nr. 1078/2016 din 01.07.2022 emis de BEJ ARAGEA DANIEL

Zona supusa reglementarii este în suprafață de **46.993,60 mp** si este formata din terenurile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023 ( in suprafata de 41.915,00 mp – din masuratori) si din terenuri suplimentare ( in suprafata de 5.078,60 mp, formata din numarul cadastral 512/1 in suprafata de 2000 mp si restul sunt terenuri neintabulate) identificate pe plansa de reglementari. Zona este situata în intravilanul Municipiului Tulcea și are destinația de curți-construcții, respectiv arabil conform Extraselor de Carte Funciara nr. 32798, nr. 31034, nr. 32788, nr. 32793, nr. 32779, nr. 30006 si nr. 48014.

Pe o suprafata de 46.993,60 mp se propune o zona de reglementare in vederea aprobarii unui P.U.Z pentru construire Centru Comercial, imprejmuire, amenajare parcare, alei auto si pietonale, accesuri, semnalistica rutiera, spatii verzi, amenajare si construire zone tehnice, bransare la utilitati si instalatii de utilizare aferente, amplasare semnale publicitare si totemuri, organizare de santier si operatiuni cadastrale si notariale (dezmembrari, comasari si alipiri parcele).

Terenul este amplasat in sudul Municipiului Tulcea, pe strada Babadag, in dreptul sensului giratoriu amplasat la iesirea din oras.



Incadrarea terenului in cadrul orasului Tulcea





Amplasare teren in raport cu arterele de circulatie

Se propune reglementarea in baza PUZ-ului si anume se doreste schimbarea reglementarii existente pe intreaga suprafata de teren propusa spre reglementare.

Terenul reglementat prin PUZ a fost initial reglementat prin PUG Municipiul Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local Tulcea nr. 29/27.05.1996, cu Regulament Local de Urbanism revizuit, aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si prelungita valabilitatea documentatiilor de urbanism mentionata, prin HCL nr. 129/26.05.2011. In cadrul PUG-ului terenul reglementat era partial cuprins in intravilan fiind incadrat in UTR NR. 30 – CETATII si partial in extravilan. Conform PUG Municipiul Tulcea terenul se afla in :

- Zone de Unitati Industriale;
- Zone de Unitati Agricole;





Incadrare in PUG Municipiul Tulcea- UTR 30- Zona unitati productie industrială

**Terenul reglementat se afla partial in zona cu regim de supraveghere arheologica, zone de protectie a siturilor arheologice - Cod LMI - TL XIX - FORT TURCESC**, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea si a Certificatului de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023.

Ulterior amplasamentul a fost cuprins in **P.U.Z.-ul "Supermarket"**, aprobat prin **HCL nr. 193 din 30.06.2005** si ulterior in **P.U.Z. "Tulcea Shopping Centre"** aprobat prin **HCL nr. 135/ 29.05.2008**.

Conform RLU aferent PUZ "Supermarket", aprobat prin HCL nr. 193 din 30.06.2005, plansa A2 - Reglementari urbanistice zonificare, amplasamentul se afla in Zona Unitati Agro - Industriale existente pentru terenul cu nr. cad. 3703, Cartea Funciara 30006.

Conform RLU aferent PUZ "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008 , Plansa A3 – Reglementari Urbanistice, amplasamentul se afla in:

- Zona CC - Zona cai de comunicatii;parcare aferenta complexului comercial prevazuta la nivelul demisolului in exterior, pe terasa demisolului accesibil din exterior
- Zona C1; - Complex Comercial Tulcea Shopping Centre S+Ds+P+1E pentru terenurile cu nr. cadastral/carte funciara 32779; nr. cadastral/ carte funciara 31034; nr. cadastral/carte funciara 32798; nr. cadastral 453/carte funciara 32793; nr. cadastral 3703/carte funciara 30006 avand indicatori aprobati:

POT max = 51,58%

CUT max = 1.37 ;



Incadrare in PUZ "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008

Se dorește prin PUZ-ul actual o modificare a reglementărilor aprobate, prin creșterea indicatorilor urbanistici aprobați, schimbarea funcțională a reglementărilor existente din zona industrială în zona mixtă: comerț și servicii și funcțiuni complementare de **tip ISc-construcții comerciale** conform PUG-ului în vigoare.

P.U.Z.-ul prezent propune studierea în amănunt și reglementarea suprafeței totale de 46.993,60 mp cu aducerea indicatorilor urbanistici la noile cerințe urbanistice.

**Parcarea** se va realiza la sol, în cadrul amplasamentului și va respecta HCL Tulcea nr. 201 din 28.09.2017.

Pe parcele este obligatorie realizarea unor **spații plantate** adecvate funcțiunii, în proporție cu suprafața solicitată prin RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996. Conform RGU, pentru spații comerciale se va asigura un procent minim de 2%-5%. Prin prezentul studiu **se propune asigurarea unui procent de minim 15% din terenul reglementat.**

### **Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese**

Suprafața terenurilor cuprinse în Certificatul de urbanism nr. 58 din 08.02.2023 eliberat de către Primăria Municipiului Tulcea este formată din 6 numere cadastrale, având o formă neregulată, orientată pe direcția nord-sud.

Zona supusă reglementării este în suprafață de 46.993,60 mp și este formată din terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism ( în suprafața de 41.915,00 mp) și din terenuri suplimentare ( în suprafața de 5.078,60 mp).

**Accesul** pe parcelele reglementate se va face din strada Babadag, prin sensul giratoriu existent prin care își face acces și magazinul Lidl, pe partea opusă a străzii. Strada Babadag este

Drum National 22 ( DN22) si drum european 87 ( E87) si are un regim special de autorizare conform prevederilor O.U.G. 43/1997 privind regimul drumurilor. Se va propune o rectificare punctuala a circulatiei din strada Babadag pentru realizarea accesului secundar. Se impune o retragere de 23,5 m din axul DN.

**Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)**

Terenurile propuse spre reglementare sunt:

- numarul cadastral 32779, suprafata masurata 5122,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 31034, suprafata masurata 5030,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 32798, suprafata masurata 5000,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 32793, suprafata masurata 5004,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 32788, suprafata masurata 5000,00 mp, detinut de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L.
- numarul cadastral 30006, suprafata din acte 16759,00 mp, odata cu actualizarea cartii funciare, suprafata masurata a imobilului este 17974,00 mp, teren detinut de catre MEZROS ASSET SRL
- terenul cu numar cadastral 512/1 ( in suprafata de 2000,00 mp) detinut de catre BABIC VASILE si BABIC IOANA
- si terenuri neintabulate in suprafata de 3078,60 mp.

Pentru terenurile detinute de catre SC SERATOS EXPERT S.R.L exista un Anteccontract de vanzare-cumparare nr. 2673 din 27.07.2022 intre SC Seratos Expert SRL si PK Zinc SRL ; Imputernicire Seratos Expert SRL catre PK ZINK SRL pentru realizarea PUZ-ului si Act de adjudecare din 01.07.2022 pentru detinerea numarului cadastral 30006 de catre MEZROS ASSET SRL si Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub numarul 62 din data de 20.01.2023, de Stanisor Dumitru Emilian, notar public in cadrul SPN Optima Lex.

Pe numarul cadastral 30006, cu suprafata din acte 16.759,00 mp, odata cu actualizarea Cartii Funciare, suprafata masurata a imobilului este 17.974,00 mp. Pe acest teren detinut de catre MEZROS ASSET SRL, se afla urmatoarele constructii, ce vor fi demolate odata cu realizarea investitiei:

Constructii existente	Denumire constructie	Suprafata (mp)
CAD:3703-C1	Bazin apa	104
CAD:3703-C2	WC	6
CAD:3703-C3	Depozit carbuni	34
CAD:3703-C4	Magazie	21
CAD:3703-C5	Bazin	14
CAD:3703-C6	Turn centrala	23
CAD:3703-C7	Distilarie	125
CAD:3703-C8	Centrala termica	115



CAD:3703-C9	Sera	182
CAD:3703-C10	Utilaj tehnic	58
CAD:3703-C11	Constructie tehnica	810
CAD:3703-C12	Utilaje	87
CAD:3703-C16	Bascula	41
CAD:3703-C17	Casa bascula	16
CAD:3703-C18	Copertina	6
CAD:3703-C19	Crama subt	52
CAD:3703-C20	Centrala frig	420
CAD:3703-C21	Magazie	18
CAD:3703-C22	Centrala frig	67
CAD:3703-C23	Timplarie	70
CAD:3703-C24	Magazie	228
CAD:3703-C25	Crama	3465
CAD:3703-C26	Sediu administrativ	333
Total		6295

Pe numarul cadastral 31034 se afla si un Releu Telefonie, ce nu este intabulat in cartea funciara.

Vecinătăți terenuri cuprinse în zona de reglementare:

Nord –terenuri neintabulate, detinute de persoane fizice sau juridice;

Sud – Strada Babadag, domeniu public;

Vest – terenuri neintabulate; NR. CAD. 44970, NR.CAD. 40117, DRUM DE EXPLOATARE , NR. CAD 32784, NR. CAD 51487, RELEU TELEFONIE

Est – NR. CAD 38849, DRUM DE ACCES si NR. CAD. 43406.



Situatia existenta- amplasament studiat, sensul giratoriu existent

Sensul giratoriu existent este partial executat pe numerele cadastrale cuprinse in CU, respectiv pe numarul cadastral 32793 si nr. cadastral 32788.

### Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenurilor este de curți construcții, conform Extraselor de Carte Funciara aferente si arabil, iar parte din terenurile neintabulate sunt drumuri de exploatare.



Imagine aeriana cu amplasamentul reglementat- sursa TOP EXPERT SRL

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

### Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentatia Plan Urbanistic Zonal, se propune o modificare a reglementărilor aprobate, prin creșterea indicatorilor urbanistici aprobați, schimbarea funcțională a reglementărilor existente din zona industrială în zona mixtă: comerț și servicii de tip ISc-construcții comerciale conform PUG-ului în vigoare.

În acest sens se dorește realizarea unui CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIREA AMPLASAMENTULUI, AMENAJAREA DE PARCARI NECESARE INVESTITIEI, AMENAJAREA DE ALEI AUTO ȘI PIETONALE, RECONFIGURARE ACCESURI, AMPLASARE DE SEMNALISTICA RUTIERĂ, AMENAJARE DE SPAȚII VERZI, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE ȘI TOTEMURI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, REALIZAREA DE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE, ALIPIRE PARCELE în funcție de necesități în vederea implementării proiectului amintit.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Tulcea a solicitat inițiatorului SC PK ZINC SRL prin Certificatul de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023 realizarea unui P.U.Z., în baza Avizului de Oportunitate nr. 15 din 06.06.2023 emis în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin actuala documentație, care urmează să fie supusa avizării și aprobării Consiliului Local Municipiul Tulcea.

Prezenta documentație are ca scop modificarea reglementărilor aprobate prin PUG și PUZ-urile aprobate anterior, pentru terenurile în suprafața totală de 46.993,60 mp.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu și nu numai.

#### **Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :**

Amplasamentul a fost reglementat prin PUG Municipiul Tulcea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Tulcea 29/27.05.1996, cu Regulament Local de urbanism revizuit aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și prelungita valabilitatea documentațiilor de urbanism menționate prin HCL nr. 129/26.05.2011.

-P.U.Z. "Supermarket", aprobat prin HCL nr. 193 din 30.06.2005.

-P.U.Z. "Tulcea Shopping Centre" aprobat prin HCL nr. 135/ 29.05.2008.

#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Sunt în curs de întocmire sau s-au efectuat și au fost extrase concluzii din ele, următoarele studii:

- Ridicare topografică-cadastrală actualizată;
- Studiu de Trafic/Circulație;
- Studiu geotehnic.

### **Date statistice**

#### **Legislație aplicabilă:**

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal  
- INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;



- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației , cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism ind. GM-007-2000
- OUG 195/2005 privind protecția mediului , aprobată cu modificări prin legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare . OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

## **CAPITOLUL 2:**

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Evoluția istorică a teritoriului tulcean este strâns legată de cea a Dobrogei, o regiune propice schimburilor comerciale și de conviețuire a mai multor etnii. Pe teritoriul actualului oraș Tulcea exista o așezare autohtonă, tribala, sau chiar o cetate de unde negustorii greci se aprovizionau cu unele marfuri.

La acest moment Tulcea este un oraș industrial, port pentru navele de pasageri, precum și pentru cele care transportă produse industriale, mai ales materii prime.

Orașul Tulcea se află la 30 de metri altitudine și la 292 kilometri față de București. Tulcea este un important centru industrial. Aici se realizează construcții și reparații de nave. Un aeroport se află în apropiere de oraș, pe șoseaua Tulcea - Constanța, la km 15. Tot aici se află și unicul producător de alumina calcinată din țară, ALUM S.A., precum și un important șantier de construcții navale, VARD Tulcea. Fiind supranumit și Orașul de la Porțile Deltei Dunării, o parte din economie s-a dezvoltat în jurul turismului, fapt atestat prin construcțiile și investițiile ce s-au făcut pentru construirea de noi hoteluri.

Aici funcționează mai multe centre comerciale: Penny Market, Hipermarket Dunărea, Coral Plaza Mall, Billa, Winmarkt, Lidl, Kaufland, Dedeman, Profi.

Pe terenul reglementat, au fost desfasurate activitati viticole (distilerie, utilaje tehnice, bazine de decantare, crama, centrale frig, magazii etc), in constructiile industriale si edilitare existente pe amplasament.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este amplasat in sudul Municipiului Tulcea, pe strada Babadag, in dreptul sensului giratoriu amplasat la iesirea din oras.

Din punct de vedere a evolutiei zonei fata de localitate putem mentiona faptul ca intregul areal adiacent amplasamentului se afla in intravilanul localitatii datorita documentatiilor aprobate pe amplasament si in imprejurimi, mai putin la nord de amplasament, unde se propune extinderea intravilanului prin PUG-ul in avizare aflat in desfasurare.



## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentală cu influențe sub-mediteraneene. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea temperaturii.

Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din țară, fiind de 10,8 grade.

Terenul este denivelat, conform masuratorilor din ridicarea topografica. Zona seismica de calcul, pentru Tulcea este caracterizata de o valoare de varf a acceleratiei orizontale a terenului  $a_g=0.16$  g si o perioada de control(colt) a spectrului de raspuns  $T_c=0.7$  sec (conform normativului P100-1/2006)

Terenul va necesita realizarea de sistematizare verticala. Terenul nu prezinta riscuri naturale majore: risc de inundatii sau risc de alunecari de teren.

## 2.4. CIRCULAȚIA

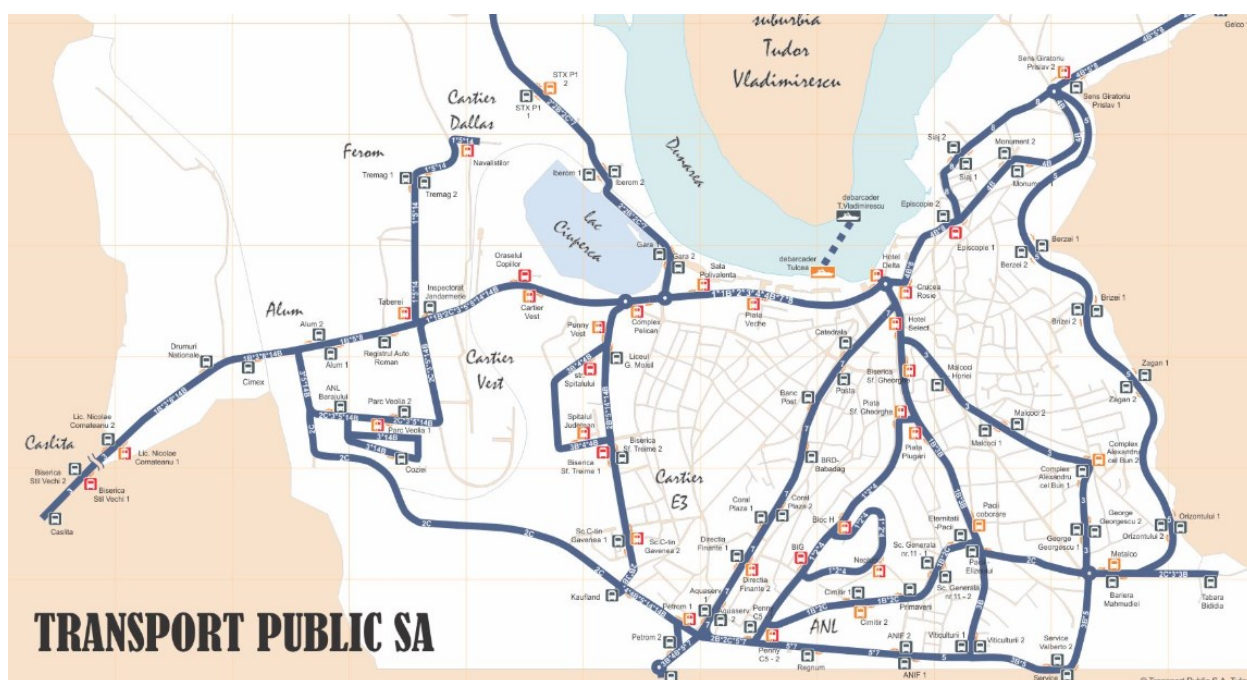
Căi de acces în Tulcea:

Cu mașina -Brăila - 92 km, București – 283 km (via Hârșova - DN2) , Constanța – 126 km, Galați – 113 km (via Brăila), Vaslui - 290 km (via Galați)

Pe amplasamentul reglementat accesul se face dinspre sud vest prin intermediul strazii Babadag, prin sensul giratoriu existent si prin intermediul unui drum de pamant.

### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

Orașul Tulcea are o rețea de transport în comun cu autobuze, exploatată de S.C. Transport Public S.A. . Principala linie de autobuz este linia 1, ce leagă Liceul A. Saligny de Cartierul Neptun (cu varianta 1b Liceul A. Saligny - ANL), însă există mai multe linii de autobuz ce acoperă aproape tot orașul. Intervalele de succedare sunt de aproximativ 20 de minute, însă zona centrală, cea mai solicitată, este străbătută de mai multe trasee (1, 1b, 2, 3, 4, 4b), graficele de circulație ale acestora făcând ca, pe această porțiune de traseu să circule un autobuz la 6 - 7 minute. De asemenea, operatorul de transport local efectuează și transport spre localitățile Babadag, Nalbant, Iazurile, Nufăru, Visterna și Zebil, dar și către Aeroportul Tulcea.



Harta trasee autobuze: Sursa: <https://stp-tulcea.ro/harta-retea/>

În cadrul zonei studiate circulă următoarele autobuze: 3B, 4B, 5, 7 care au punct terminal în zona magazinului Lidl.

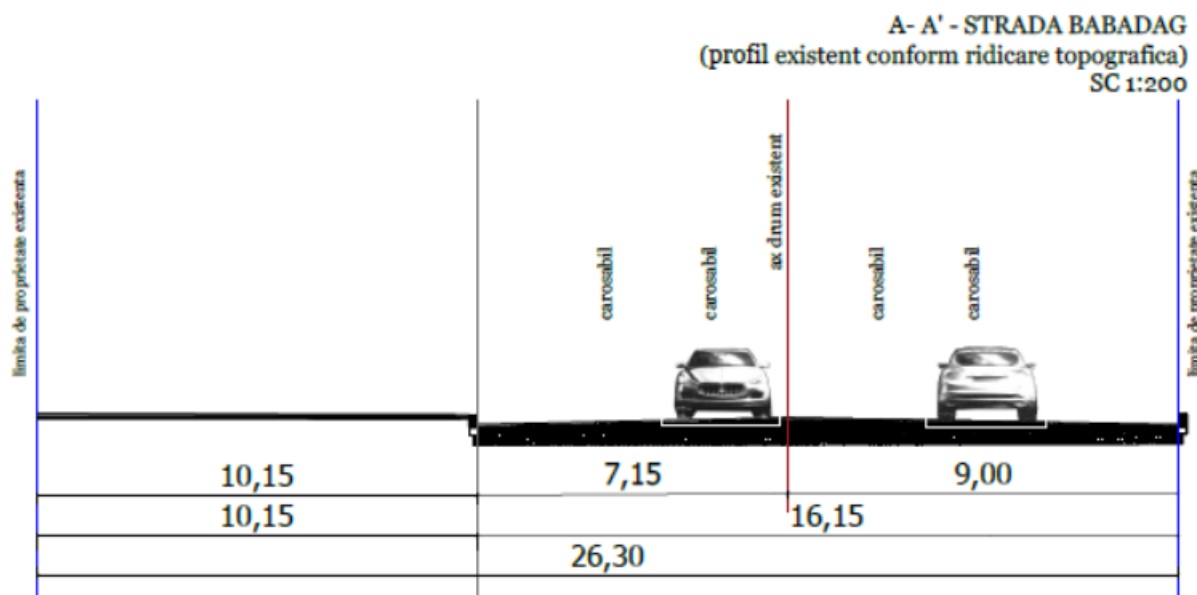
### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV** - P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, AMENAJARI PARCARI, ALEI AUTO SI PIETONALE, ACCESURI, SEMNALISTICA RUTIERA, SPATII VERZI, AMENAJARE SI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, BRANSARE LA UTILITATI SI INSTALATII DE UTILIZARE AFERENTE, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE SI TOTEMURI, ORGANIZARE DE SANTIER, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRARI PARCELE, COMASARI PARCELE, ALIPIRE PARCELE, STRADA BABADAG, nr. 172, nr. 172 Bis si nr. 174, MUNICIPIUL TULCEA, JUD. TULCEA

Starea tehnică a străzilor analizate, realizate cu îmbrăcăminte asfaltică – Strada Babadag este corespunzătoare, de-a lungul timpului la acestea fiind efectuate lucrări de întreținere curentă.

Străzile sunt prevăzute cu un sistem de semnalizare corespunzător. Marcajele se disting, iar semnele de circulație nu sunt degradate.

Accesul existent carosabil se realizează din Strada Babadag – E 87.



## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul elaborării documentației pe terenurile cuprinse în Certificatul de Urbanism se afla mai multe construcții, majoritatea identificate pe numărul cadastral 30006. Construcțiile existente se afla în stare avansată de degradare și vor fi demolate la momentul realizării investiției, în baza autorizațiilor de demolare. Numărul cadastral 30006 are cartea funciara în actualizare la momentul realizării documentației, forma și suprafața terenului va diferi față de înregistrările actuale.

<b>BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ ZONA REGLEMENTATA</b>		
	Suprafață	Procent
Construcții	6.295,00 mp	13,40%
Teren neamenajat/ platforme/ circulații	40.698,60 mp	86,60%
Spațiu plantat în incintă	-	
Suprafața desfașurată	6.943,00 mp	
P.O.T. existent	13.40%	
C.U.T. existent	0.15	
Regim de înălțime existent	P+1E	
<b>Total</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>



Suprafata totala a constructiilor de pe amplasament, conform Cartii funciare aferente nr. cad. 30006, este 6295,00 mp.

Folosinta actuala a terenului reglementat este de curti – constructii si arabil, pentru terenurile neintabulate nu se cunoaste categoria de folosinta.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Imobilul detine in imprejurimi retele la care viitoarea investitie sa se racordeze.

Se vor obtine toate avizele de utilitati solicitate de autoritati si se va tine cont de toate conditionalitatile impuse.

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea.

Canalizarea se va face prin intermediul unui racord la reseaua de canalizare existenta a localitatii Tulcea.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord de la reseaua existenta in zona.

Deseurile solide vor fi preluate de o firma specializata. Colectarea deseurilor se va face in Europubele Ecologice. Estimarea cantitatii de deseuri generate de functiunile propuse in PUZ se va stabili la faza DTAC.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize /studii de evaluare a impactului asupra mediului, daca Agentia pentru protectia mediului considera necesar.

**Pe amplasamentul studiat, se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.**

**Zona cuprinsa în studiu pentru întocmirea Planului Urbanistic nu prezintă disfuncționalități din punct de vedere al protecției mediului.**

Zona reglementata nu este afectata de riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren etc.)

Zona reglementata nu detine valori de patrimoniu natural care sa necesite protectie.

Zona reglementata nu se afla in interiorul sau vecinatatea unei arii naturale protejate , conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice si nu intra sub incidenta art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari și completari prin Legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare .

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite, orice conditionalitati din studiile ce se vor efectua vor fi luate in considerare la proiectarea si executia centrului comercial.

Luând în calcul principalele elemente ale sistemului de evaluare a funcțiilor mediului natural: funcțiile directe ale mediului, pentru satisfacerea necesităților umane, precum și funcțiile indirecte, pentru necesitățile activităților economice mai cu seamă utilizarea terenului, marimea si amploarea proiectului propus prin documentatia PUZ, se poate aprecia ca nu va fi cauzată nicio poluare semnificativă iar afectarea factorilor de mediu nu este posibila.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 3 etape de consultare conform prevederilor ORDINULUI 2701/2010.

1. etapa pregătitoare PUZ și RLU aferent;
2. etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent;
3. etapa aprobării propunerilor PUZ și RLU aferent.

## **CAPITOLUL 3:**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Ridicare topografica - terenul are declivitati.

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI**

Amplasamentul a fost reglementat partial prin PUG Municipiul Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local Tulcea 29/27.05.1996, cu Regulament Local de Urbanism revizuit aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si prelungita valabilitatea documentatiilor de urbanism mentionate prin HCL nr. 129/26.05.2011.

In cadrul PUG-ului o parte din teren era partial cuprins in intravilan si era cuprins in UTR NR. 30- CETATII.

Conform PUG Municipiul Tulcea terenul se afla in:

- Zone de Unitati Industriale;
- Zone de Unitati Agricole;

**Terenul se afla partial in zona cu regim de supraveghere arheologica, zone de protectie a siturilor arheologice - Cod LMI - TL XIX - FORT TURCESC, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, conform Certificatului de Urbanism nr. 58 din 08.02.2023. Zona exacta afectata se va identifica in procesul de avizare.**

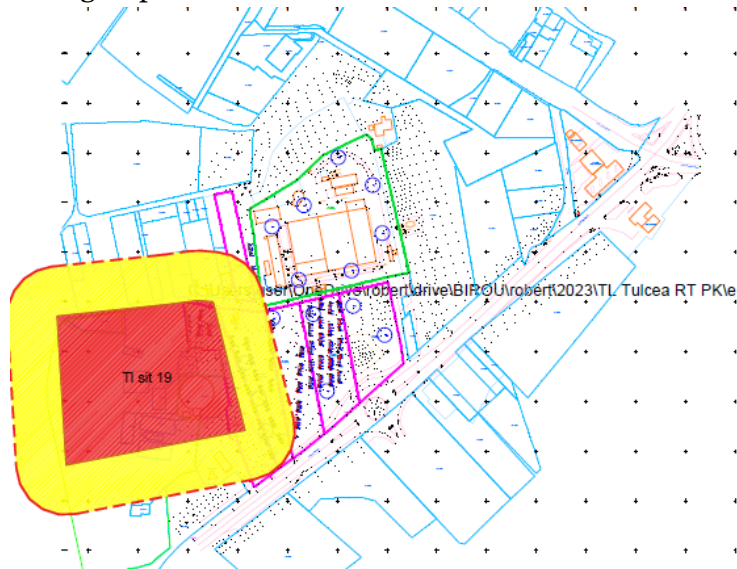
Au fost executate sapaturi si a fost intocmit Raportul de diagnostic arheologic intocmit de catre Institutul de cercetari Eco-Muzeale Gavrila Simion.

În urma realizării diagnosticului arheologic intruziv pe terenul destinat investiției – Proiect comercial, identificat la adresa UAT Tulcea, str. Babadag, nr. 172, intravilan, nc30006, nc32798, nc512-1, nc31034, nc32788, nc32779, nc32793, județul Tulcea, situat (parțial) în situl arheologic TL XIX – S.C. Aegyssus S.R.L. / fortificație otomană, situl TL\_XIX, cod Repertoriul Național 159623.23; zonă protejată în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL mun. Tulcea nr. 29/1996 și în zona de protecție a acestuia (parțial) propunem următoarele:

- 1). Cercetare arheologică preventivă pentru zona inclusă în perimetrul sitului arheologic TL XIX – S.C. Aegyssus S.R.L. / fortificație otomană, situl TL\_XIX, cod Repertoriul Național 159623.23; zonă protejată în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL mun. Tulcea nr. 29/1996;



- 2). Supraveghere arheologică pentru suprafețele aflate în zona de protecție a sitului arheologic TL XIX – S.C. Aegyssus S.R.L. / fortificație otomană, situl TL\_XIX, cod Repertoriul Național 159623.23; zonă protejată în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL mun. Tulcea nr. 29/1996;
- 3). Supraveghere arheologică pentru lucrările de demolare a clădirilor S.C. Aegyssus SRL.



Identificare sit arheologic în raport cu terenul PUZ.- extras din Raportul de diagnostic arheologic

#### **Indicatori urbanistici aferenti PUG:**

**P.O.T. max. = nu este precizat**

**C.U.T. max. = nu este precizat**

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se va analiza pe parcursul elaborării documentației.

Pe parcele este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii, în proporție cu suprafața solicitată prin RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996.

Conform RGU, pentru spații comerciale se va asigura un procent minim de 2%-5%. Prin prezentul studiu se propune asigurarea unui procent de minim 15%.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Prezentul PUZ nu aduce reglementări asupra circulațiilor exterioare existente. Se vor aduce modificări punctuale asupra profilului existent al strazii din care se realizează accesul, doar în zona accesului secundar de aprovizionare.

În vederea asigurării unei mai bune conectări cu orașul:

- se propune ca intrare principală în zona centrului comercial să se realizeze printr-un giratoriu existent, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Nu se aduc modificări ale geometriei acestuia, accesul către parcela fiind deja amenajat.

- se propune un acces suplimentar în zona de sud a terenului reglementat, pe Strada Babadag, destinat aprovizionării, ce va aduce modificări punctuale în zona drumului European.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se normele locale.

**Parcarea se va realiza la sol, în cadrul amplasamentului si va respecta HCL nr. 201 din 28.09.2017.**

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Prin investiția dorita se propune crearea unul pol comercial, de divertisment și recreere de importanta locala care va acoperi toata partea de sud a Municipiului Tulcea. Această zonă, precum și localitățile aflate în apropierea acesteia (Cataloi, Mihail Kogalniceanu, Izvoarele, Nicolae Balcescu etc.) nu au în proximitate o funcțiune comercială și de servicii complementară adecvat dimensionată pentru a deservi cererea existentă și cu atât mai puțin cea viitoare, având în vedere perspectivele de dezvoltare ale zonei completand astfel polul deja conturat prin aparitia magazinelor JYSK, ALTEX, LIDL.

Investiția propusă este localizată în imediata vecintate a cartierelor E3 si C5 din Tulcea, în vecinătatea a unei zone rezidențiale care a cunoscut în ultimii 10 ani o dezvoltare accelerată și care, având în vedere proiectele aflate în curs de autorizare sau execuție, va avea o creștere semnificativă a masei demografice.

Totodată, centrul comercial va deservi și un număr foarte mare de turiști.

De asemenea, în proximitatea centrului se află alte magazine care atrag un număr important de persoane într-o zonă care în prezent este deservită în mod defectuos din punct de vedere al unei funcțiuni de comerț și servicii.

Întrucât zonele de comerț sunt concentrate în zona centrală a orașului, locuitorii zonei de sud a orașului Tulcea și cei din orașele/comunele din apropierea acestuia sunt nevoiți să se deplaseze pe distanțe destul de mari, în părțile congestionate ale orașului, ceea ce generează o aglomerare a infrastructurii rutiere și implicit presupune o amprentă ecologică mai mare.

Având în vedere specificul investiției, aceasta implică generarea unui spațiu urban de calitate superioară cu facilități de recreere în proximitatea unei zone rezidențiale aflate într-un proces de expansiune rapidă, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor.

Realizarea unui centru comercial în locul unui teren care la acest moment este în degradare și nu detine activități economice prezintă avantaje semnificative din perspectiva contribuțiilor sub formă de taxe și impozite deoarece valoarea investiției este mai mare (ceea ce presupune taxe de autorizare și impozite pe proprietate mai mari) și implică un număr de angajați mai mare (însemnând o creștere a locurilor de muncă și taxe și impozite mai mari).

P.U.Z.-ul prezent propune studierea în amanunt și reglementarea suprafeței totale de 46.993,60 mp cu aducerea indicatorilor urbanistici la noile cerințe urbanistice.

**Parcarea se va realiza la sol, în cadrul amplasamentului si va respecta HCL nr. 201 din 28.09.2017.**

**Pe parcele este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii, în proporție cu suprafața solicitată prin RGU, aprobat cu HG nr. 525/1996. Conform RGU, pentru spații comerciale se va asigura un procent minim de 2%-5%.**

Prin prezentul studiu se propune asigurarea unui procent de minim 15%.

### Bilanț Situația Propusă

BILANT SITUATIA EXISTENTA - SITUATIA PROPUSA TEREN REGLEMENTAT				
	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
<b>Construcții</b>	6.295,00 mp	13,40%	28.196,16 mp	60%
<b>Teren neamenajat/ platforme/ circulații</b>	40.698,60 mp	86,60%	11.748,40 mp	25%
<b>Spațiu plantat în incintă</b>	-		7.049,04 mp	15%
<b>Suprafata desfașurată</b>	6.943,00 mp		46.993,60 mp**	
<b>P.O.T. max. existent /propus</b>	13.40%		<b>60%</b>	
<b>C.U.T. max. existent / propus</b>	0.15		<b>1</b>	
<b>Regim de înălțime max. existent /propus</b>	P+1E		<b>P+M+1E+E tehnic* 18,00m pentru constructii si 40,00 m pentru totemuri/semnale publicitare</b>	
Total	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>	<b>46.993,60 mp</b>	<b>100%</b>

\*Se permit inaltimi de pana la 40,00 metri pentru totemuri si semnale publicitare

\*\*Suprafata desfasurata calculata la CUT maxim = 1

Se accepta amplasarea echipamentelor edilitare, obiectelor publicitare si a copertinelor in afara edificabilului, se permite amenajarea de strazi de incinta, spatii verzi, locuri de parcare si orice amenajari in afara edificabilului.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Investitia va fi conectata la rețelele operatorilor locali sau se vor amenaja solutii locale de alimentare cu apa, canalizare, bransare la curent etc.

#### Instalatii alimentare cu apa

Centru comercial va fi racordat la rețele publice orasenesti de alimentare cu apa si canalizare menajera, in conformitate cu prevederile avizului de bransare/racordare, eliberat de Compania locala de distributie apa-canal.

Pentru stingerea incendiului in cadrul gospodariei de apa aferenta centrului comercial se va prevedea rezerva intangibila de apa, dedicate fiecarui tip de instalatii de stingere (hidranti si instalatii automate de stingere cu apa), stocata la nivelul unui rezervor suprateran cu volum de Vincendiu estimat = 800 mc\*).

Pentru cresterea gradului de siguranta in exploatare se va prevedea rezerva pentru apa potabila, stocata intr-un rezervor dedicat cu volum de Vapa estimate = 100 mc\*).

Alimentarea cu apa potabila si apa pentru refacerea rezervei de incendiu se propune a fi realizata printr-o conducta de bransament, estimata a fi DN100 (PEHD 110-6.6), echipata cu clapet de sens, robinet de inchidere si sistem contorizare debit, racordata la reseaua oraseneasca de distributie existenta, prin intermediul unui camin de bransament amplasat la limita incintei\*).

Bransamentul la reseaua publica de alimentare cu apa va asigura necesarul de debit (estimate 12,6l/s), necesar pentru consumul menajer si refacerea rezervei de incendiu.

Se solicita o conducta de bransament estimata cu diametrul minim DN100 (PEHD 110x6.6).

In cadrul gospodariei de apa aferente centrului comercial, pentru asigurarea parametrilor de debit/presiune necesari la punctele de consum la nivelul gospodariei de apa se prevad estimate a fi pentru instalatiile de alimentare cu apa potabila de grup pompare hidrofor, echipat cu 3 electropompe cu variator de turatie 3pompe x 4.0l/s la 5.5bar si rezervor tampon dedicate pentru apa potabila cu volum util de 100 mc\*).

Pentru stingerea incendiului, la nivelul gospodariei de apa se estimeaza ca se vor prevedea grupuri de pompare dedicate fiecarui tip de instalatie, respective grup de pompare hidranti (dimensionat pentru un debit de 25l/s) si grup de pompare sprinkler (dimensionat pentru un debit de 90l/s\*).

\*)Nota: toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa.

### **Instalatii de canalizare**

Centru comercial va fi racordat la retele publice orasenesti de canalizare menajera, in conformitate cu prevederile avizului de bransare/racordare, eliberat de compania locala de apa.

Reteaua de canalizare a centrului comercial va fi prevazuta in sistem separativ, fiind prevazute urmatoarele tipuri de conexiuni catre reseaua exterioara de canalizare:

- Instalatii de canalizare menajera
- Instalatii de canalizare meteorica

Daca reseaua public stradala este in sistem unificat, unirea celor doua retele de incinta se va realiza la nivelul caminului de bransament.

#### **Instalatii de canalizare ape menajere**

De la nivelul centrului comercial se preiau urmatoarele categorii de ape menajere:

- Instalatie de canalizare menajera
- Instalatie de canalizare ape grase (de la bucatarii restaurant si ape evacuate bucatarie si carmangerie hypermarket) – prevazuta a fi descarcata in reseaua menajera dupa preepurarea in separatoare de grasimi exterioare amplasate ingropat

- Instalatie de canalizare ape tehnologice (de la nivelul spalatorii auto, prevazuta cu sistem de filtrare si recirculare al apei), prevazuta a fi descarcata in rețeaua menajera dupa preepurare in separator de hidrocarburi 10l/s, cu trapa namol, montat ingropat.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare menajera vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002, precum si regulamentul companiei publice de apa impuse prin racordul de bransament.

Racordul la canalizarea menajera se realizeaza prin racordrea la rețeaua oraseneasca de canalizare, prin intermediul unei statii de pompare amplasata la limita incintei. Rețeaua de canalizare pompata va fi realizata printr-o conducta ingropata estimate a fi DN100 din PEHD, amplasata de-a lungul drumului national E87 pana la primul camin aferent canalizarii publice orasenesti (pe o lungime de ~ 480m). Statia d epompare ape menajere se estimeaza ca va fi echipata cu 2 pompe submersibile (1functiune + 1rezerva), fiecare avand debit de 15l/s - estimat.

#### Restitutii ape menajere

Debitele caracteristice de apa uzata menajera aferente cladirii (in conformitate cu STAS 1846-1/2006) sunt in principiu identice cu debitele de apa preluate din sistemele de alimentare centralizata cu apa (coeficient de restitutie 1).

Apele uzate provenite de la restaurantele din zona Food-Court, potential incarcate cu grasimi, vor fi colectate separat și direcționate catre doua separatoare de grasimi ingropate SG1 si SG2, dimensionate pentru un debit nominal maxim estimat de 5.5 l/s, prevazute cu trapa de namol integrata și apoi evacuate in rețeaua de canalizare menajera.

Apele uzate provenite de la zona tehnologica hypermarket (bucatarie, carmangerie, peste, etc) din zona Hypermarket vor fi colectate separat și se estimeaza ca vor fi direcționate catre trei separatoare de grasimi ingropate SG3, SG4 si SG5, dimensionate pentru un debit nominal maxim de 10.0l/s, prevazute cu trapa de namol integrata și apoi evacuate in rețeaua de canalizare menajera.

Intretinerea sistemelor de preepurare a apelor menajere se va realiza de catre societati agrementate pentru colectarea (vidanjarea), transportul si neutralizarea uleiurilor/grasimilor rezultate. Se vor prevedea puncte de analiza a apelor uzate menajere pentru verificarea conformitatii cu cerintele impuse de NTPA-002.

#### Instalatii de canalizare ape meteorice

De la nivelul centrului commercial se preiau urmatoarele categorii de ape meteorice:

- Instalatie de canalizare a apelor meteorice conventional curate de pe invelitoare
- Instalatie de canalizare a apelor meteorice impurificate cu hidrocarburi de la nivelul parcarii supraterane respectiv drumuri si platforme circulabile, prevazuta a fi descarcata in rețeaua meteorica de pe invelitoare dupa preepurarea in separatoare de hidrocarburi cu trapa namol, filtru coalescent si bypass, montat ingropat in exterior.

Toate apele meteorice evacuate vor respecta normele prevăzute în NTPA001 – 2002.

Restituitii ape meteorice -Preluarea apelor meteorice de pe acoperișul clădirii se va realiza printr-un sistem vacuumatic de drenaj al apelor pluviale de tip Geberit Pluvia, în strictă concordanță cu indicațiile furnizorului de sistem.

Preluarea apelor meteorice de pe platforme se va realiza în sistem gravitațional prin intermediul gurilor de scurgere stradale (tip Geiger) prevazute cu trapa namol și galetusa aluviuni, și al rețelei de canalizare îngropate și preepurate prin intermediul separatoarelor de hidrocarburi (lichide ușoare) și nisip, cu bypass, clasa I, max 5mg/l în efluent, prevazute cu filtre coalescente, conforme SR En 858-1.

Sistemul de canalizare ape pluviale este compus din două rețele independente, până în caminul de racord prevăzut, respectiv:

- Reteaua de canalizare ape pluviale posibil infestate cu hidrocarburi
- Reteaua de canalizare ape meteorice conventional curate

Calculul debitului de ape pluviale de pe construcție (ape convențional curate și ape impurificate din parcuri) și cele din zona parcurilor și a platformelor (ape impurificate) se face conform STAS SR 1846-2.

Ploaia de calcul (ploi maxime de calcul) se stabilește conform STAS 9470-73 pentru zona 5 de precipitații și pentru o frecvență a ploii de calcul minimă de 1/3, (frecvențe recomandate pentru proiectare pentru zone comerciale cu control asupra inundațiilor).

Având în vedere modul de configurare al rețelei de colectare ape meteorice se propune 1 separator de hidrocarburi cu bypass SH1 conform SR EN 858, max 5mg/l în efluent, cu elemente coalescente (filtre), flotor de siguranță, sistem de colectare probe, cu debit nominal 40/400l/s.

Întreținerea sistemelor de preepurare a apelor meteorice se va realiza de către societăți agrementate pentru colectarea (vidanjarea), transportul și neutralizarea lichidelor ușoare/hidrocarburi captate. Se vor prevedea puncte de analiză a apelor uzate menajere pentru verificarea conformității cu cerințele impuse de societatea apa-canal.

Apele meteorice vor fi deversate în rețeaua de apă meteorică orășenească, de la nivelul caminului de racord, amplasat la limita de proprietate, printr-o conductă cu diametrul de 710mm diametru.

<sup>\*)</sup>Nota: toate informațiile tehnice din această subsecțiune sunt indicative, ele putând suferi modificări în etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum și la faza DTAC în funcție de mobilizarea propusă.

### **Reteaua de alimentare cu apă și irigații**

Pentru a asigura alimentarea cu apă a sistemelor de irigații ale spațiilor verzi, a fost prevăzută de la nivelul gospodăriei de alimentare cu apă, conductă îngropată estimată a fi PEHD 100 PN10, la care au fost racordate hidranți subterani de grădina, prevăzuți cu racord Storz și robinet DN50, montat în cutie de protecție PEHD.

Astfel de cutii de hidranți pentru irigații au fost prevăzute în fiecare zonă de spațiu verde, potențial a fi irigată. De la nivelul hidrantului de grădina, prin intermediul sistemelor automate sau



manual, se poate realiza udarea alternativa a spatiilor verzi, cu un debit estimate maxim de 2.5l/s / hidrant.

<sup>\*)</sup>Nota: toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa.

### **Reteaua de Stingere incendiu**

Având în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale construcției, și ținând cont de prevederile normelor și standardelor în vigoare (P118/2-13, Normativ P118-99, STAS 1478, SR EN 12845, etc.), pentru prezenta investitie, sunt prevăzute următoarele tipuri de instalatii:

- instalații de stingere cu hidranți exteriori;
- instalații de stingere cu hidranți interiori;
- Instalatii automate de stingere a incendiului cu sprinklere;
- Mijloce de prima interventie in limitarea si anulara focarului incipient de incediu
- Gospodarie de apa pentru incendiu

Instalatiile interioare de stingere a incendiului cu apa sunt alimentate de la propria gospodarie de apa pentru incendiu, prevazuta cu grupuri de pompare si rezerve de apa pentru instalatiile automate de stingere (sprinklere), respectiv instalatii de stingere cu hidranti interiori si exteriori.

Nivelul de echipare si dotare cu mijloace tehnice de aparare impotriva incendiilor

Hidranti interiori: Conform P118/2-2018, art. 4.1, este obligatorie echiparea, cladirilor si spatiilor pentru comert (inclusiv circulatiilor comune) cu aria construita mai mare de 600 m2, cu instalatii de stingere a incendiilor cu hidranti interiori.

Hidranti exteriori: Conform P118/2-2018, art. 6.1, este obligatorie echiparea, cladirilor, compartimentelor de incendiu si spatiile pentru comert cu aria desfasurata mai mare de 1250m2, cu instalatii de stingere a incendiilor cu hidranti exteriori.

Sprinklere: Conform P118/2-2018, art. 7.1, si a cerintelor asiguratorului cladirii, este obligatorie echiparea, cladirilor, compartimentelor de incendiu cu destinatia de comert si incaperile pentru comert cu aria desfasurata mai mare de 1500 m2, si densitatea sarcinii termica mai mare sau egala cu 840Mj/mp cu instalatii de stingere a incendiilor cu sprinklere.

<sup>\*)</sup>Nota: toate informatiile tehnice din aceasta subsectiune sunt indicative, ele putand suferi modificari in etapele ulterioare de avizare/aprobare, precum si la faza DTAC in functie de mobilarea propusa.

### **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin conexiunea la reseaua existenta in zona. Se vor amplasa posturile de transformare necesare bunei functionari a investitiei.

### **Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze se va face prin conectarea la rețeaua orasenească.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/ RT/ 1999) - M.L.P.A.T. (nr. 16/ NN/ 1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize/ Studii de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră necesar.

Zona reglementată nu deține valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Zona reglementată nu se afla în interiorul sau vecinătatea unei arii naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Ariile naturale protejate - Exista identificat la nivel de Municipiu Tulcea cel mai important Sit natura 2000 care este la aproximativ 2,0 km distanță pe direcția nordică și la aproximativ 3,0 km pe direcția vestică și este reprezentat de Fluviul Dunarea.

Deasemenea Rezervația Biosferei Delta Dunării se afla la aceleași distanțe față de amplasament, investiția propusă neafectând aceste situri în vreun fel.

Terenul nu este inundabil și nici în zone inundabile cu benzi de inundabilitate de 1%.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Obiectivele de utilitate publică se vor definitiva și detalia în urma consultărilor din cadrul Comisiei de Circulație și a celor din cadrul Comisiei de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, dacă este cazul.

## **CAPITOLUL 4:**

### **4. CONCLUZII**

#### **4.1. Strategie de dezvoltare urbană**

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prezenta documentație dorește implementarea Planului Urbanistic Zonal cu modificarea reglementărilor aprobate prin PUZ și se propune reglementarea unui UTR de tip Mixt - ISc, pentru funcțiuni comerciale și de servicii pe o suprafață reglementată de **46.993,60 mp**. Se ia în considerare amenajarea unui acces suplimentar pentru aprovizionare, amenajările peisagere și amenajările urbane, amplasarea de semnale publicitare, amenajarea de parcuri în incintă etc.

Se are în vedere:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrii și a unei imagini urbane care să susțină dezvoltarea zonei.

2. Dezvoltarea infrastructurii stradale de incinta, reglementarea optimă a accesurilor auto și pietonale către investitie.
3. Propunerea tuturor măsurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare
4. La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:
  - realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
  - corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
  - rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

#### **4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat**

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului în vigoare prin documentatia actuala și alte documentații asemănătoare din zonă ( PUZ-urile aprobate), propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aduca un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din partea de sud a orașului, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei, prin conectarea cu zona comerciala deja constituita si astfel crearea unui pol comercial.
- Zonificarea funcțională a terenului mult mai coerent;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții.

#### **Elemente de concept**

Prin investitia dorita se propune crearea un pol comercial de importanta locala care va deservi toata partea de sud a orașului si localitatile limitrofe, dar si turistii ce vor tranzita zona.

**Pentru UTR ISc - zona mixta CENTRU COMERCIAL, se propun urmatorii indicatori:**

**P.O.T. max.=60%**

**C.U.T. max.=1**

**Inaltime max. cladiri=18 m\***

**Rh. max. = P+M+1E+1Eth**

**\* Pentru semnale publicitare si totemuri se accepta inaltimea maxima de 40,00 m**

**Se accepta amplasarea echipamentelor edilitare, obiectelor publicitare si a copertinelor in afara edificabilului, se permite amenajarea de strazi de incinta, spatii verzi, locuri de parcare si orice amenajari in afara edificabilului.**

**Se va amplasa zona de protectie pe latura Nordica.**

#### **PREVEDERI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR/LOCURI DE PARCARE:**

Conform HCL nr. 201 din 28.09.2017.

## **PREVEDERI SPATII VERZI MINIME:**

Pentru terenul reglementat se propun amenajarea de spatii verzi in procent de 15% din terenul reglementat.

### **4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale**

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Zona vizata pentru amplasarea centrului comercial are o foarte buna accesibilitate, cu acces la o artera importanta de circulatie, dar si posibilitate de echipare edilitara la retele aflate in imediata vecinatate.

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei neconstruite sau destructurata, printr-o zonă cu funcțiuni mixte : comert, servicii, parcar, spatii verzi etc. va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (TVA, impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din oras;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar;

**Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană conduc catre necesitatea conturării unui pol de servicii major in zona. Planificarea și folosirea terenului si a oportunitatilor actuale din amplasament, conduc la dezvoltarea oportunităților de investiții in întreaga zona metropolitana.**

**Intervenția urmează să aibă un impact net pozitiv atat din punct de vedere economic cat si asupra calității urbanistice și de peisaj urban.**

**Prin interventii in sectorul comercial se vor structura funcțional spațiile libere de la marginea orasului prin stabilirea de zone clare cu funcțiuni distincte/complementare.**

Avand in vedere aspectele prezentate în capitolul 2.1, precum si cele de mai sus, consideram ca este oportuna realizarea investitiei.

### **4.4. Categoriile de costuri**

Investitorul ce dorește construirea centrului comercial si amenajarea terenului, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil si de realizarea acceselor, asigurarea utilitatilor.

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

1. Dezvoltare echilibrata: Costurile cu elaboarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obtinerii Autorizatiei/Autorizatiilor de Construire ce vor sta la baza realizarii investitiei si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor doua documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente prin implementarea investitiilor si toate costurile ce decurg din acestea;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- amenajarea de platforme pentru parcaje;
- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese și dacă autoritățile o impun;
- realizarea măsurilor de publicitate ( totem, panouri, indicatoare, etc);
- împrejmuiri dacă este cazul;
- realizarea de accese, rampe;
- asigurarea utilitatilor, prin prelungiri de rețele, bransare și racordare la cele existente.
- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

Întocmit,  
Master Urb. Olga VĂLUȘESCU

Master Urb. Catalin ONCESCU

Verificat,

Urbanist diplomat Lavinia Elena OTELEA