

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei.

Denumirea lucrarii: **“Construire atelier intretinere auto”**
Amplasament: strada Orizontului, nr.218, oras Tulcea, jud.Tulcea
Beneficiar : **dl. Radu George**
Proiectant: s.c. ARHAUS srl. J 36/179/1996
Data elaborarii : septembrie 2023
Faza: P.U.Z.

1.2.OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- **Solicitari ale temei- program.**

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea schimbarii destinatiei amplasamentului studiat in vederea crearii conditiilor optime pentru desfasurarea unei investitii de prestari servicii si anume servicii de cosmetica si intretinere auto.

Imobilul este situat in orasul Tulcea, str. Orizontului nr.218, jud.Tulcea, pe o suprafata de 600,00mp. aflata in proprietatea d-lui Radu George, casatorit cu Radu Ancuta-Florentina, bun comun in devalmasie, sub regimul comunitatii legale, fara conventie matrimoniala, drept de proprietate cu titlu de cumparare, conform Act Notarial nr.9/11.01.2022, emis de N.P. Salceanu Lia.

Strada Orizontului, strada care margineste intravilanul de est, si care debuseaza in DJ222, drum judetean care face legatura intre municipiul Tulcea si localitatea Agighiol, reprezinta in acest moment o zona de dezvoltare pentru functiuni de prestari servicii.

Tema de proiectare indicata de initiatorii P.U.Z.- lui, specifica cerintele pentru schimbarea de destinatie a terenului in suprafata de 600,00mp, din zona **LM**- zona rezidentiala cu cladiri P,P+1, P+2(pana la 10m), subzona **LMr1**- cu cladiri de tip rural, exclusiv rezidentiala(locuinte si functiuni complementare), in zona de institutii publice de interes general – constructii pentru alte prestari servicii, **Isps. Se constata ca**

acest tip de functiuni se regasesc in ultimii ani in aceasta zona, existand ateliere de mecanica auto, reparare si intretinere nave si barci, activitati de recuperare a materialelor reciclabile, confectionare de componente navale

Constructia propusa va fi o hala pe structura metalica, cu invelitoare in doua ape, anvelopata cu panouri PUR(termoizolante cu spuma poliuretana), in regim P., cu functiune de atelier auto pentru detailing.

Astfel P.U.Z.-ul si R.L.U. aferent, creaza premisele dezvoltarii zonei in directia serviciilor cerute de populatie, intretinerea – detailingul auto fiind o actiune ceruta din ce in ce mai mult de catre clientii spalatoriilor auto, serviciu neacoperit suficient in Orasul Tulcea.

Prin documentatie se delimiteaza zona edificabilului, indicii urbanistici, modul de acces la amplasament, modul optim de integrare a constructiei noi in relatia cu vecinatatile, impactul peisajului, solutionarea utilitatilor, probleme de mediu.

La baza acestei documentatii sta Certificatul de Urbanism nr.434/27.06.2023

- **Prevederi ale programului de dezvoltare pt.zona studiata.**

Amplasamentul analizat de prezenta documentatie face parte din Intravilanul orasului Tulcea, jud.Tulcea si conf.PUG aprobat, zona se incadreaza in U.T.R.20 – MAL ZAGHEN, compusa din trup **1**, cu zona LM- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10m), compusa din subzona LMr – cu cladiri de tip RURAL, LMr1- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

Functiunea predominanta a zonei este locuirea ca functiune de baza.

1.3. Surse documentare.

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

Anterior prezentei documentatii de urbanism, zona studiata a mai fost analizata urbanistic in P.U.G.- ul. Localitatii si in PUZ “ Construire centru recreativ”aprobat prin HCL nr.127/2018.La acest PUZ s-a renuntat, beneficiarul a lotizat terenul si a instrainat portiunea de 600,0mp teren care face obiectul acestui PUZ.

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

S-a realizat ridicare topografica la zi, receptionata de OCPI Tulcea in baza procesului verbal.

- Alte studii de fundamentare nu au fost intocmite.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei.**

Amplasamentul este situat in zona de est a intravilanul Municipiului Tulcea. Pe str. Orizontului se contureaza o zona rezidentiala, cu locuinte unifamiliale, pe loturi individuale, cu regim mic de inaltime. Dar deasemenea sunt si functiuni de prestari servicii cum ar fi ateliere auto, reparare si intretinere nave si barci, activitati de recuperare a materialelor reciclabile, confectionare de componente navale, comert,depozite.

- **Potential de dezvoltare.**

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

Mun.Tulcea este intr-un proces de dezvoltare economica ,lucru ce duce implicit la dezvoltarea urbanistica a localitatii prin schimbarea de destinatie a zonelor existente.

Prin prezenta lucrare se studiaza conditiile de delimitare a zonei a edificabilului, a stabilirii indicilor urbanistici si de echipare edilitara.

2.2.Incadrare in localitate.

- **Pozitia zonei.**

Amplasamentul studiat se afla in zona de est a Municipiului Tulcea, in U.T.R.-20 MAL ZAGHEN, zona LM,subzona LMr1 .

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

Terenul este amplasat pe str.Orizontului care are legatura directa cu D.J.222 C.

Echipearea edilitara: In prezent pe amplasament nu exista retea de energie electrica si canalizare, dar exista posibilitatea de racord la retelele de energie electrica, canalizare existente pe str.Orizontului.Pe terenul studiat exista record de apa.

2.3.Elemente ale cadrului natural.

- **Clima.**

Sub raport climatic - clima este temperat continentală: veri fierbinti, ierni geroase cu vanturi puternice;temperatura medie anuala 11 C; cantitatea medie de precipitatii 440ml/mp anual.

Referitor la relief, terenul studiat are o declivitate mica- cca 3,50% panta fiind dinspre SV(fund de lot) catre NE-(strada Orizontului).

Zona nu este strabatuta de nici o apa curgatoare, regimul pluviometric pe zona este relativ redus, reseaua hidrografica nu reprezinta un risc de inundatii.

2.4.Circulatia.

- **Aspecte critice privind desfasurarea ,in cadrul zonei,a circulatiei rutiere,navale,aeriene(dupa caz).**

Accesul la amplasament se face rutier pe strada Orizontului, pozitionata in partea de nord –est a terenului, cu acces direct din DJ222 C.

Strada orizontului este o strada cu imbracaminte definitiva, asfaltica, si se afla in stare buna.

In conformitate cu H.C.L. nr.64, Privind clasificarea strazilor din Municipiul Tulcea in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc, din 27 martie 2008, strada Orizontului este o strada de categoria a-III-a. in dreptul amplasamentului strada are o latime de 10,55m si este amenajata inclusiv cu troturare dalate pe ambele laturi ale strazii.

2.5.Ocuparea terenurilor.

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

In zona studiata in prezent, sunt prevazute zone pentru locuire, cai de comunicatie, echipare edilitara.

- **Relationari intre functiuni.**

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii si aliniata la drumurile

stradale existente.

Funcțiunea predominantă a zonei este locuirea cu funcțiuni compatibile și complementare locuirii.

Prin introducerea de reglementări pe terenul studiat nu se estimează disfuncții la nivel de relaționare cu vecinătățile existente .

- **Gradul de ocupare al terenurilor P.O.T.**

În P.U.G.-ul localității, P.O.T este de 15% cu posibilitatea majorării până la 18%.

P.O.T. existent = 6,93%

- **Coeficientul de utilizare al terenurilor C.U.T.**

În PUG-ul localității, C.U.T.-ul este 0,15, cu posibilitate de majorare până la CUT=0,35.

C.U.T. existent = 0.06

Pe amplasament se afla în acest moment o anexă de lemn, fără fundație care nu este prinsă în cadastru și care se va demola.

- **Asigurarea cu servicii a zonei.**

Zona studiată are asigurate serviciile publice – rețea electrică, canalizare și apă potabilă.

- **Asigurarea cu spații verzi.**

Toate terenurile neocupate de construcții sunt plantate.

- **Principalele disfuncționalități.(rețele)**

Nu există rețea de gaze naturale.

2.6. Echiparea edilitară.

Zona este echipată din punct de vedere al rețelilor: există rețea de apă potabilă, energie electrică, canalizare.

2.7. Probleme de mediu.

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

Cadrul natural al zonei este specific zonei rurale și parțial industrial, în zona fiind construite hale pe structură metalică cu anvelopare din panouri tristrat.

Terenul se afla in apropierea zonei de balta din jurul lacului Zaghen, dar nu se invecineaza direct cu zona limitrofa a Lacului Zaghen.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice.**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Daca pe terenul de amplasament se vor descoperi intamplator valori de patrimoniu care necesita protectie, se va anunta emitentul AC cat si DJC Tulcea.

- **Evidenta potentialului balnear si turistic.**

Municipiul Tulcea ca de altfel intreg judetul, prezinta potential turistic, zona interesanta fiind cea de pe malul Dunarii, in nordul intravilanului, zona de delta, dar si cea de sud-est, in apropierea lacului Zaghen, unde este situat terenul de amplasament. Zona de interes turistic se afla in partea de est a lacului Zaghen, aici fiind Satul Pescaresc. In zona analizata (partea de vest a lacului) nu exista interes turistic.

2.8. Optiuni ale populatiei.

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

Investitia prin natura destinatiei nu ridica probleme speciale care pot afecta vecinatatile directe sau imediat apropiate. **Cu toate acestea, exista acordul notarial al vecinilor din partea de NORD SI SUD VEST, pentru investitia dorita.**

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

Inconveniente de alta natura nu exista.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale.

Nu s-au facut anterior studii de fundamentare, ale caror prevederi sa poata sta la baza elaborarii acestui P.U.Z.

Pentru amplasamentul studiat s-a realizat ridicare topografica, avizata de OCPI Tulcea.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Potrivit PUG Tulcea, terenul se afla in UTR 20-MAL ZEGHEN, subzone LMr1- zona cu cladiri de tip RURAL, exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

Activitatea propusa in PUZ este compatibila cu locuirea.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Spatiul neconstruit va fi amenajat cu vegetatie decorativa, imbunatatind aspectul zonei.

3.4.Modernizarea circulatiei.

In conformitate cu H.C.L. nr.64, Privind clasificarea strazilor din Municipiul Tulcea in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc, din 27 martie 2008, strada Orizontului este o strada de categoria a-III-a. in dreptul amplasamentului strada are o latime de 10,55m si este amenajata inclusiv cu troturare dalate pe ambele laturi ale strazii.

Amplasamentul beneficiaza de un acces apropiat la o cale rutiera majora D.J.222C

Pe amplasament cu acces direct din strada Orizontului se vor asigura locuri de parcare conform functiunii.

3.5. Zonificarea functionala,reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Pe amplasamentul studiat se propune o singura functiune predominanta: prestari servicii - atelier intretinere auto (cosmetic/detailing auto).

Zona se constituie intr-o singura unitate teritoriala avand urmatoarele subzone:

ISps – institutii si servicii mixte- alte prestari servicii

Lr – zona locuinte de tip rural.

Ccr – cai de comunicatie rutiera.

EDIFICABIL

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor.

In plansa de reglementari sunt prevazute retragerile fata de limita terenului, respectiv :

- 19,95 m in partea din nord-est – strada Orizontului
- 3,00 m in partea de sud-est;
- 5,10m - 5,70m in partea de sud-vest(cu acordul notarial al vecinului)
- 1,00m in partea nord – vest(cu acordul notarial al vecinului)

Pentru vecinatatile din partea de N/NV cat si pentru cea din SV, s-a luat acordul notarial al proprietarilor pentru aceasta investitie (pentru apropierea de limita de proprietate cat si pentru functiune)

Regimul de Aliniere este la 19,95m fata de strada Orizontului (conform constructiilor din zona si pentru a permite o extindere viitoare a strazii).

REGIM DE INALTIME

Regimul de inaltime se pastreaza cel stabilit in P.U.G. pentru aceasta Unitate Teritoriala .

Inaltimea maxima a constructiilor masurata de la nivelul trotuarului de garda nu va depasi 10,00m.(individual pentru fiecare constructie in parte).

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA PUZ				
Nr. Cr	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL. Subzona Constructii pentru alte prestari servicii	IS subzona Isps	600,00	100,00
	TOTAL		600,00	100,00

P.O.T. max propus = 20,0%

C.U.T. max. propus = 0,2

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- Alimentarea cu energie electrica.

Asigurarea necesarului de consum electric se va face prin racord la rețeaua existentă pe strada Orizontului, pe aceeași latură cu amplasamentul

- **Alimentarea cu apă.**

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului se va folosi racordul de apă existent pe proprietate.

- **Evacuarea apelor uzate menajere.**

Zona studiată este dotată cu instalații și rețele de canalizare pe strada Orizontului.

- **Evacuarea deșeurilor menajere solide.**

Se va face prin colectare selectivă, în europubele, apoi predate către firme specializate și autorizate în domeniu.

3.7. Protecția mediului.

Funcțiunea nu este poluantă.

În interiorul parcelei se vor amenaja spații verzi.

Evacuarea controlată a deșeurilor va proteja de noxe aerul, solul și subsolul zonei.

În incinta proprietății vor fi amenajate spații speciale pentru depozitarea deșeurilor, care se vor colecta diferențiat, pe categorii de deșuri, de unde vor fi transportate, printr-o firmă specializată, în locul stabilit de primărie.

3.8. Obiective de utilitate publică

- **Lista obiectivelor de utilitate publică.**

DISFUNCTIONALITĂȚI

- nu există rețea de gaze

- **Identificarea titlului de proprietate asupra terenului.**

Amplasamentul, în prezent este proprietate privată a d-lui Radu George, căsătorit cu Radu Ancuța-Florentina, bun comun în devalmasă, sub regimul comunității legale, fără convenție matrimonială, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, conform Act Notarial nr.9/11.01.2022, emis de N.P. Salceanu Lia.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunea principală preconizată de P.U.G. este LMr – zona locuinde de tip rural.

Prin P.U.Z. se schimbă funcțiunea pe parcelă – **ISps**- Zona pentru institutii și servicii publice de interes general, subzona Construcții pentru alte prestări de servicii

Propunerile acestui P.U.Z. completate de reglementările din Regulamentul Local de Urbanism sunt instrumente prin care autoritățile locale pot controla dezvoltarea urbanistică a zonei.

- **Categoriile principale de intervenție, materializarea programului de dezvoltare.**

Mobilarea cu construcții a parcelei este benefică pt. dezvoltarea activității propuse.

Datorită faptului că zona se bucură de condiții naturale deosebite, investiția reprezintă o necesitate în promovarea înființării și dezvoltării de micro – întreprinderi și întreprinderi mici și implică la crearea de locuri de muncă.

- **Prezentarea ofertei activității.**

Construcția propusă va fi o hală pe structură metalică, cu înveliș în două ape, învelită cu panouri PUR (termoizolante cu spumă poliuretanică), în regim P., cu funcțiune de atelier auto pentru detailing. Cosmetica auto (Detailing-ul auto) reprezintă o curățare extrem de minuțioasă, atât în interior cât și în exterior, pentru a produce un nivel al calității în detaliu. În afara de îmbunătățirea aspectului, detailing-ul ajută și la prelungirea duratei de viață a componentelor din plastic, cauciuc sau metal.

Activitățile care se vor desfășura în imobil sunt următoarele:

- Curățare material textil (scaune, banchetă) prin injecție/extracție
- Curățare plafon (Tornador Gun), fete de ușă, mochetă (inclusiv portbagaj).
- Igienizare galerie aer condiționat (parfum + dezinfectant).
- Degresarea tuturor materialelor din plastic (bord, ușă, ornamente).
- Tratamente cu balsam pentru material plastic (revitalizează culorile).

- Tratament chedere.
- Curatare (prin degresare) motor + dressing cauciuc si plastic.
- Spalare exterior.
- Uscarea tapiteriei complete
- Spalare si Degresare Caroserie
- Curatare cu alcool izopropilic, decontaminare
- *Polish auto Profesional
- Ceruire Solida sau aplicare sealant.
- Tratament ornamente plastice
- Curatare Jenti
- Curatare Elemente Cromate

Intocmit;
Arh. Teodorescu Matilda-Simona.