

DENUMIRE PROIECT:

P . U . Z . CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: COMERT/ BIROURI / APART-HOTEL SI AMENAJARE PARCAJE AUTO NECESARE PENTRU IMOBILUL PROPUS

ADRESA:

STR. ISACCEI , NR. 57A si Spate Bloc Pelican,
NR. CAD 35393, NR. CAD. 39082, Intravilan Tulcea

**MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE
CU ELEMENTE DE REGULAMENT**

FAZA DE PROIECTARE

P U Z

SC DUALSTUDIO
ARCHITECTURE SRL



PROIECT NR.

**136
/2023**

COD PROIECT

A I P

SPECIALITATE

U R B

NR. DOC

REV

0 1 00

DATA

18 10 23

BENEFICIAR

**SC
SERVAGROMECSA**



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE CU ELEMENTE DE REGULAMENT

IN SCOPUL OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

P . U . Z .

**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: COMERT/
BIROURI / APART-HOTEL SI AMENAJARE PARCAJE AUTO
NECESARE PENTRU IMOBILUL PROPOS**

**ADRESA: STR. ISACCEI , NR. 57A si Spate Bloc Pelican,
NR. CAD. 35393, NR. CAD. 39082, Intravilan Tulcea**

ACTUALIZARE SI ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE, DIAGNOZA, REGLEMENTARI



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

CUPRINS

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.1.1. Denumirea lucrarii
 - 1.1.2. Amplasament
 - 1.1.3. Beneficiar
 - 1.1.4. Proiectant de urbanism
 - 1.1.5. Data elaborarii
- 1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
 - 2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
 - 2.2.2. Relatia zonei cu localitatea
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII
- 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.8. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT
- 3.11. CATEGORII DE COSTURI
- 3.12. PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:
- 3.13. SANATATEA POPULATIEI:
- 3.14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)
- 3.15. SPATII DE JOACA PENTRU COPII
- 3.16. DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE
- 3.17. STAȚIONAREA SI GARAREA / PARCAREA AUTOVEHICULELOR

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

1 – P.U.Z. – MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1. Denumirea lucrării: **P . U . Z . CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA: COMERT/ BIROURI / APART-HOTEL SI AMENAJARE PARCAJE AUTO NECESARE PENTRU IMOBILUL PROPUS**
- 1.1.2. Amplasament: **STR. ISACCEI , NR. 57A si Spate Bloc Pelican, NR. CAD 35393, NR. CAD. 39082, Intravilan Tulcea**
- 1.1.3. Beneficiar : **SC SERVAGROMEC SA**
- 1.1.4. Proiectant de urbanism: **SC DUALSTUDIO ARCHITECTURE SRL**
- 1.1.5. Data elaborării : **18 10 2023**

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM:

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiune MIXTA: COMERT/ BIROURI / APART-HOTEL si regim de înălțime maxim P+4E, situata în Tulcea, STR. ISACCEI , NR. 57A (NR. CAD 35393) si AMENAJARE PARCAJE AUTO NECESARE PENTRU IMOBILUL PROPUS situata in imediata vecinatate : STR. ISACCEI , Spate Bloc Pelican (NR. CAD. 39082)

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Prevederi PUG aprobate anterior:

Conform Planului urbanistic General aprobat si a Regulamentului Local de Urbansim, amplasamentul se afla situat in INTRAVILANUL UAT TULCEA in:

STR. ISACCEI , NR. 57A , NR. CAD 35393 , , Intravilan Tulcea
Se afla in UTR 6 :
Zona LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)
Subzona Liu1 – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)

STR. ISACCEI , Spate Bloc Pelican, NR. CAD. 39082, Intravilan Tulcea
Se afla in UTR 1 :
Zona LI – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)
Subzona Liu2 – predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban

Conform plansei de Reglementari pentru Realizarea Constructiilor aferenta PUG municipiul Tulcea amplasamentul se afla in zona in care autorizarea constructiilor se face pe baza principiilor din PUG prin reglementari PIZ si/sau PUD, zona cu functiune dominanta in tesut urban structurat.



Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe parcele sunt urmatoarele:

POT = 40% , CUT=2.0 Niv=5;0 (inaltime maxima 15.0m)

POT = 40% , CUT=3.2 Niv=8;0 (inaltime maxima 25.0m)

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a ținut cont de urmatoarele surse documentare: Planul Urbanistic General al municipiului TULCEA împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. CARACTERISTICI ALE ZONEI, RELATIONARE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizata printr-un mix de functiuni complementare si compatibile intre ele: Locuire colectiva, servicii de interes general , comert de mici dimensiuni, comert in magazine de mari dimensiuni, invatamant, culte, institutii publice, sport, parcuri si zone de apa.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Din punc de vedere a evolutiei zonei fata de localiate putem mentiona faptul ca intregul areal adiacent amplasamentului se afla in intravilanul localitatii.

Se poate concluziona oportunitatea unei investitii in zona. Aceasta oportunitate este sustinuta de:

Factori economici

- **cresterea puterii de cumparare**
- **cresterea cerintelor de locuinte permanente si ocazionale tip apart-hotel in zona analizata**
- **cresterea cerintelor de spatii pentru comert si servicii**
- **cresterea cerintelor de birouri de inchiriat**

Factori Urbani

- **amplasarea intr-o zona foarte buna dpdv imobiliar pentru functiunea propusa**
- **amplasarea in interiorul unor UTR-uri care permit realizarea acestor functiuni si acestui regim de inaltime.**



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia terenului fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul este situat in INTAVILANUL localitatii TULCEA conform Planului Urbanistic General aprobat si deasemeni tot INTRAVILAN conform incadrarii cadastrale si a cartii funciare.

2.2.2. Relatia zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general .

Terenurile sunt amplasate in partea centrala a orasului Tulcea in polul de dezvoltare urbana care are denumirea de "Zona PELICAN"

Amplasamentul studiat este adiacent str. Isaccei si are posibilitatea realizarii accesului auto cat si pietonal direct din str. Victoriei.

Servirea edilitara a terenului este una buna si de aceea putem mentiona posibilitatea racordarii investitiei la: apa, canalizare, electricitate, gaze si telefonie. **Servirea edilitara se va realiza si finantata prin grija investitorului prin racordarea la retelele existente din apropiere.**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente climatice:

Sub raport climatic - clima temperat continentală: veri fierbinti cu precipitatii slabe; ierni nu prea reci cu viscole puternice; temperatura medie anuala 11°C; precipitatiile atmosferice influentate de uscatul nord-dobrogean și de bazinul Mării Negre înregistrează o scădere de la vest spre est în întreaga zonă a Deltei Dunării. Suma precipitatiilor medii multianuale este de 440 mm

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)

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

2.4. CIRCULATIA

Terenurile studiate sunt adiacente str. Isaccei si are posibilitatea realizarii accesului auto cat si pietonal direct din str. Grivitei .

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Zona studziata prin Planul Urbanistic Zonal este ocupata in principal de urmatoarele tipuri de functiuni: locuire colective, servicii si comert, invatamant, parcuri si zone de apa. Fondul construit existent in zona este de calitate mixta, putem spune ca in zona exista o calitate medie in constructii, se pleaca de la constructii de o calitate medie (constructii in stare de uzura datorita anilor) si se ajunge pana la constructii cu un aspect foarte bun si placut.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Intre zonele functionale de mai sus nu exista incompatibilitate. In consecinta consideram oportuna realizarea investitiei analizate.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

In limita studiata se gasesc imobile de locuit colective, sedii ale institutiilor publice, sediile unor societati comerciale private, iar strict de amplasamentul care a generat PUZ putem mentiona ca terenurile sunt libere de constructii.

In urma analizei de incadrare in localitate putem spune ca zona studiata are caracter central si este o zona de interes major cu o valoare imobiliara ridicata.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este foarte variat din punct de vedere calitativ. Putem mentiona faptul ca in raport cu amplasamentul , unul central, o parte din calitatea amenajarilor adiacente fondului construit este neadekvata (exemplu: toata zona din spatele blocului Pelican). Caracterul zonei putand fi catalogat de tip urban pentru imobilele de locuinte colective si pentru institutiile publice si comert.

Fondul construit cu functiunea de locuire colectiva se caracterizeaza ca fiind unul de medie calitate.

Cladirile ce adapostesc functiuni mixte, servicii publice si de interes general sunt din categoria cladirilor cu o calitate constructiva si de aspect: buna si foarte buna.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona este conturata ca fiind un centru de deservire cu institutii publice si private cat si locuire colectiva.. Terenul studiat va fi deservit de principalele zone de servicii ale municipiului Tulcea, care sunt la o distanta considerabil redusa de amplasament.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi existente din zona analizata sunt impartite in trei categorii: spatii verzi din interiorul parcelelor , spatii verzi publice (scuaruri, jardiniere si taluzuri inverzite) si parcuri publice cu deschidere la apa (Lacul ciuperca)

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Asigurarea cu apa potabila se va realiza prin racordarea obiectivului la reseaua de alimentare cu apa potabila existenta a localitatii Tulcea. Reteaua publica de alimentare cu apa se afla pe str. Victoriei cat si strada Isaccei la limita amplasamentului.

Canalizarea

Canalizarea se face prin intermediul unui racord la reseaua de canalizare existenta a localitatii Tulcea. Reteaua de canalizare publica se afla pe str. Victoriei cat si pe str. Isaccei

Alimentarea cu energie

Se va face prin racord de la reseaua existenta in zona. Noua constructie va fi racordata la LES 0.4KV. Linia electrica se afla in imediata apropiere a amplasamentului pe Str. Victoriei

Gestiunea deseurilor

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

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

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite. Poate fi întâmpinată o panza freatică ridicată considerând vecinătatea imediată : Lacul Ciuperca.

Construcția propusă nu constituie un potențial obiectiv de risc, nu are un impact deosebit și nu afectează mediul înconjurător astfel încât nu sunt necesare măsuri de reconstrucție ecologică a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise și se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv și depozitate în containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate în pungi de plastic și depozitate în europubele.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru prezentul proiect de investiție, Primăria TULCEA a emis Certificatul de Urbanism nr. 410 din 14.06.2023 , prin care se înștiințează că regulamentul de construire va fi creat în baza unui PLAN URBANISTIC ZONAL care va stabili posibilitățile de construire pe lot și reglementările accesului, documentație care va fi aprobată conform legislației în vigoare (Aviz de Oportunitate / Aviz Arhitect Sef / Hotărârea Consiliului Local), **cu participare publică.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Structurarea zonei permite realizarea unor construcții definitive cu funcțiune mixtă și amenajarea parcajului auto necesar pentru imobilul propus..

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului urbanistic General aprobat și a Regulamentului Local de Urbanism, amplasamentul se afla situat în INTRAVILANUL UAT TULCEA în:

STR. ISACCEI , NR. 57A , NR. CAD 35393 , , Intravilan Tulcea

Se afla în UTR 6 :

Zona LI – zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)

Subzona Liu1 – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)

STR. ISACCEI , Spate Bloc Pelican, NR. CAD. 39082, Intravilan Tulcea

Se afla în UTR 1 :

Zona LI – zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)

Subzona Liu2 – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban



Conform plansei de Reglementari pentru Realizarea Constructiilor aferenta PUG municipiul Tulcea amplasamentul se afla in zona in care autorizarea constructiilor se face pe baza principiilor din PUG prin reglementari PUZ si/sau PUD, zona cu functiune dominanta in tesut urban structurat.

Valorile admise ale indicatorilor de densitate a constructiilor pe ambele parcele sunt urmatoarele:

POT = 40% , CUT=2.0 Niv=5;0 (inaltime maxima 15.0m)

POT = 40% , CUT=3.2 Niv=8;0 (inaltime maxima 25.0m)

Potrivit prevederilor art. 32, alin. 1 lit. c) din Legea 350/2001 În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

Alin (7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

Proiectantul considera ca interventia ce se va realiza prin prezenta documentatie va ridica valoric zona din punct de vedere al fondului construit. Aceasta interventie cat si propunerile din terenul reglementat vor reprezenta un "plus valoare" pentru zona studiata. (Polul de dezvoltare : Zona PELICAN)

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Prezentul PUZ nu aduce reglementari asupra circulatiilor exterioare existente. Nu se vor aduce precizari si amendamente asupra profilului existent al strazii Isaccei si al strazii Victoriei. Se va propune realizarea accesului direct din str. Victoriei prin intermediul aleii de acces din spatele blocului Pelican

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT , INDICI URBANISTICI

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL, se va propune CONSILIULUI LOCAL TULCEA aprobarea unui Regulament local de urbanism pentru realizarea unei construcții cu caracter definitiv si amenajarea unui parcaj aferent constructiei propuse.

Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiune MIXTA: COMERT/ BIROURI / APART-HOTEL SI AMENAJARE PARCAJE AUTO NECESARE PENTRU IMOBILUL PROPUȘ



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

Terenul din STR. ISACCEI , NR. 57A , NR. CAD 35393 se propune a fi reglementat ca:
Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: M3: - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 5 niveluri situate în afara zonei protejate.

Terenul din STR. ISACCEI , Spate Bloc Pelican, NR. CAD. 39082 se propune a fi reglementat ca:
Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: M4: - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 3 niveluri situate în afara zonei protejate.

SUPRAFATA REGLEMENTATA IN PUZ : 1795.00 mp

Suprafata teren reglementat de 1795.00 mp TEREN : NR. CAD. 35393 si NR. CAD. 39082

Reglementari Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: M3: - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 5 niveluri situate în afara zonei protejate

cu urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T.min.= 50% si P.O.T.max.= 60%

C.U.T.min.=2.0 (conf PUG TULCEA) si C.U.T.max.=2.40 rezultata din suplimentarea CUT reglementat cu max 20%

PUZ propune pentru aceasta subzona realizarea de cladiri în regim de construire izolat.

TEREN : NR. CAD. 35393 STR. ISACCEI , NR. 57A

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS / MINIM		PROPUS / MAXIM	
SUPRAFATA TEREN	581.00mp	POT	581.00mp	POT	581.00mp	POT
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00mp	0%	290.50mp	50%	348.60mp	60%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00mp		1162.00mp		1394.40mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	0.00mp	CUT	116.20mp	CUT	116.20mp	CUT
SUPRAFATA CURTE/ALEI/PLATFOME	581.00mp	0.0	174.30mp	2.0	116.20mp	2.4

REGIM DE INALTIME:

Rh = min. 5 nivele / max. 7 nivele
H = min. 18m – max. 24m (de la cota teren existent)



Reglementari Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: **M4:** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 3 niveluri situate în afara zonei protejate

cu urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T.min.= 30% si P.O.T.max.= 35%

C.U.T.min. = 0.9 si C.U.T.max.= 1.05

PUZ propune pentru aceasta subzona realizarea de cladiri în regim de construire izolat.

TEREN : NR. CAD. 39082 STR. ISACCEI spate bloc Pelican

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUSS / MINIM		PROPUSS / MAXIM	
SUPRAFATA TEREN	1214.00mp	POT	1214.00mp	POT	1214.00mp	POT
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00mp	0%	364.20mp	30%	424.90mp	35%
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00mp		1092.60mp		1274.70mp	
SUPRAFATA SPATIU VERDE	0.00mp	CUT	242.80mp	CUT	242.80mp	CUT
SUPRAFATA CURTE/ALEI/PLATFORME	1214.00mp	0.0	607.00mp	0.9	546.30mp	1.2
REGIM DE INALTIME: Rh = min. 2 nivele / max. 3 nivele H = min. 7m – max. 10m (de la cota teren existent)						

3.5.1. FUNCTIUNI URBANISTICE PERMISE PENTRU ZONA M : ZONA MIXTĂ

În zona studiata în PUZ sunt permise urmatoarele functiuni urbanistice:

- locuinte în proprietate privată cu partiu obișnuit;
- locuinte tip apart hotel;
- locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesioni liberale.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuintelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje la sol sau in demisol, garaje, spații plantate
- comerț: cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- birouri de orice natura
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale : funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;



3.5.2 FUNCTIUNI URBANISTICE INTERZISE

În zona studiată în PUZ sunt **interzise** următoarele funcțiuni urbanistice:

- activități productive poluante;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor de organizare de șantier;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- service / stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozite pentru comercializarea materialelor de construcții;

3.5.3. AMPLASAREA CLADIRILOR PE PARCELE

Amplasarea clădirii pe parcele este corelată cu suprafața parcelei și a lungimi de aliniament.

Pentru prezentul proiect sunt propuse două tipuri de amplasare a clădirilor pe parcele:

TEREN : NR. CAD. 35393 STR. ISACCEI , NR. 57A:

Retragerile minime obligatorii sunt următoarele:

- clădirea se va retrage față de aliniament (NORD) str. Isaccei cu min.3.0m**
- retragere laterală EST minim 1.0m**
- retragere laterală VEST : minim 10.00m**
- clădirea se va retrage față de aliniament (SUD) str. Victoriei cu min.2.0m**

TEREN : NR. CAD. 39082 STR. ISACCEI spate bloc Pelican:

Retragerile minime obligatorii sunt următoarele:

- clădirea se va retrage față de aliniament (SUD) str. Victoriei cu min.2.0m**
- retragere laterală EST minim 3.0m (vezi plansa de reglementări urbanistice)**
- retragere laterală VEST : minim 5.00m**
- retragere față de limita posterioară a parcelei (NORD) . minim 5.00m (minim 8.00m față de blocul Pelican)**

Pentru detalii vezi **Plansa U2.0 Reglementări urbanistice**

3.5.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME:
pot, cut, regim de inaltime, niveluri si inaltimea maxima:

3.5.4.1- REGIMUL DE ÎNALTIME AL CLADIRILOR PROPUȘE

Reglementari Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: **M3:** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 5 niveluri situate în afara zonei protejate

Rh = min. 5 nivele / max. 7 nivele
H = min. 18m – max. 24m (de la cota teren existent)

Reglementari Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: **M4:** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 3 niveluri situate în afara zonei protejate

Rh = min. 2 nivele / max. 3 nivele
H = min. 7m – max. 10m (de la cota teren existent)

3.5.4.2- INDICI URBANISTICI PROPUSI (LIMITE VALORI MINIME SI MAXIME)

Reglementari Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: **M3:** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 5 niveluri situate în afara zonei protejate

P.O.T.min.= 50% si P.O.T.max.= 60%
C.U.T.min.=2.0 (conf PUG TULCEA) si C.U.T.max.=2.40 rezultata din
suplimentarea CUT reglementat cu **max 20%**

Reglementari Zona M: ZONA MIXTĂ / Subzona: **M4:** - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire discontinuu si inaltime maxime de 3 niveluri situate în afara zonei protejate

P.O.T.min.= 30% si P.O.T.max.= 35%
C.U.T.min. = 0.9 si C.U.T.max.= 1.05

3.6. CADRUL LEGISLATIV AL PROIECTARII SI FUNCTIONARII

Proiectarea in domeniul realizarii investitiei este reglementata de urmatoarul cadru legislativ :

1. Legea **350/iulie 2001** –privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Ordonanta 27 .27 08 2008, privind modificarea Legii 350/iulie 2001 privind « Amenajarea teritoriului si urbanismului »



3. Regulamentul de urbanism , nr **525/1996** , cu modificarile ulterioare
4. Codul civil.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitățile se vor rezolva prin racordarea la cele existente în zonă numai cu acordul regiilor respective. Racordul se va realiza direct sau prin extinderea rețelelor de utilitati.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea

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

Alimentarea cu energie

Se va face prin racord de la rețeaua existenta in zona. Noua constructie va fi racordata la LES 0.4KV. Linia electrica se afla in imediata apropiere a amplasamentului.

Gestiunea deșeurilor

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.

Racordul telefonic si cel pentru Semnalul Tv se va asigura de furnizori specializati din zona , la cererea directa a beneficiarului .

Prin conecarile enuntate se pot asigura si conexiuni internet ..

Energia termica este asigurata din sursa de baza , centrala termica proprie , dotata cu cazan cu ardere pe gaze naturale .

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

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

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Constructia propusa nu constituie un potential obiectiv de risc, nu are un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstructie ecologica a zonei propuse pentru amplasarea acesteia. Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu – zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet – uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu – zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europubele.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

NU ESTE CAZUL

3.10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UAT

Realizarea proiectului propus prezinta o crestere a veniturilor la nivelul bugetului local al municipiului Tulcea.



3.11. CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITOTUL PRIVAT:

- Costuri de avizare si autorizare a investitiei
- Costuri de implementare a proiectului (construirea obiectivelor din proiect)
- Costuri cu asigurarea utilitatilor
- Costuri cu realizarea accesului la drumul public

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CAREA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:

- Nu este cazul

3.12 PROTECTIA CONTRA INCENDIILOR:

Parcela beneficiaza de un acces direct.

Prezentul proiect va fi elaborat in conformitate cu reglementarile P118/99 privind protectia impotriva incendiilor, cu prevederile si completarile ulterioare.

3.13 SANATATEA POPULATIEI:

Se vor respecta normativele in vigoare privind sanatatea populatiei. In special ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI)

(1) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează și se plantează.

(2) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%.

(3) Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0m de aceasta.

(4) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice.

3.15 SPATII DE JOACA PENTRU COPII

In cadrul proiectului nu se vor amenaja locuri de joaca pentru copii. Locatarii vor utiliza locurile de joaca publice din imediata apropiere.

3.16 DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

Se propune un sistem de colectare a deseurilor menajere selectiv si se vor amplasa intr-o incapre din imobil racordata la canalizare si apa curenta. Deseurile menajere vor fi colectate de catre firma de salubritate a municipiului pe baza unui contract.

3.17 STAȚIONAREA SI GARAREA/ PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau într-o parcela din imediata vecinătate, deci în afara circulațiilor publice.

Numarul necesar de locuri de parcare se va calcula conform normativelor in vigoare (Regulament Parcari: HCL 201 din 28.09.2017)

Se vor asigura locuri de parcare la sol sau la demisol. In total cladirile vor dispune de numarul de locuri de parcare necesare conform Regulament Parcari: HCL 201 din 28.09.2017.



Dualstudio Architecture SRL

Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7,
Sc. A, Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:

Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Structurarea zonei conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PLANUL URBANISTIC ZONAL permite realizarea unor construcții definitive cu funcțiune mixta propuse in PUZ.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor parcurge urmatorii pasi:

- aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese pietonale, circulații interioare etc.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investiei propuse descrise mai sus.

Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin

