

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE PENSIUNE”**

1.1.2. Beneficiar: **DIMA GABRIEL**

1.1.3. Proiectant general: **S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA**

1.1.4. Subproiectanti, colaboratori: -

1.1.5. Data elaborarii: **FEBRUARIE 2022**

1.1.6. Amplasament: **MUNICIPIUL TULCEA, str. ORIZONTULUI,
NR.135 (nr. cad. 41101, C.F. 41101)**

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitari ale temei program

Amplasamentul se afla pe strada Orizontului, strada care margineste intravilanul spre est, si care debusaza in DJ 222, drum judetean facand legatura dintre Municipiul Tulcea si localitatea Agighiol.

Terenul se afla in intravilanul municipiului Tulcea, potrivit actelor cadastrale, dar in extravilan, potrivit reglementarilor din PUG-ul Municipiului Tulcea, intr-o zona de extindere si dezvoltare a functiunilor rezidentiale, dar si posibil de agrement, la limita de est a municipiului, catre lacul Zaghen.

Daca la intersectia strazii Orizontului cu DJ 222 C, functiunile industriale si de depozitare importante reprezinta amprenta functionala a zonei, in nord, ambele fronturi ale strazii au fost ocupate cu precadere de functiuni rezidentiale si de functiuni compatibile cu locuirea. Este de remarcat ca o caracteistica a strazii Orizontului faptul ca pe latura vestica a acesteia toate proprietatile sunt in intravilan, in timp ce pe latura estica doar o parte dintre terenuri sunt in intravilan, unele dintre acestea schimbandu-si statutul prin elaborarea si aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale.

Accesul in incinta este asigurat direct din Strada Orizontului care este asfaltat si se afla in stare buna.

in timp ce

Beneficiarul Dima Gabriel detine in municipiul Tulcea, in zona de est, **dincolo de limita intravilanului stabilita prin PUG**, un teren cu o suprafata de 1 942,00 mp prin Contract de vanzare-cumparare nr. 871, din 6 noiembrie 2023. Terenul este in prezent liber de orice sarcina si este trecut in acte ca avand categoria de folosinta „curti-constructii” pe 517,00 mp si de „arabil” pe 1 425,00 mp. Adresa postala a imobilului este **strada Orizontului nr. 135 (nr. cad. 41101, C.F. 41101)**

Pe acest teren se dorește construirea unei pensiuni cu un număr de 10 spații de cazare. Regimul de înălțime al viitoarei construcții se propune a fi P+1, pe teren care va fi consolidat și cu cota ridicată față de actuala cota care face posibilă, în zona de est a terenului, baltirea apelor la sol.

Amplasamentul se află pe strada Orizontului, într-o zonă definită în Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea ca fiind cu funcțiunea TR, ZONA CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE. (inundabilitate sau baltirea apelor la sol).

În zona de sud a străzii este în plină dezvoltare o zonă industrială și de depozitare, dar spre nord funcțiunile rezidențiale sau de agrement sunt prezente cu precădere. Iar terenurile situate în această zonă a municipiului, în vecinătatea Lacului Zaghen au devenit în ultimii ani atractive pentru dezvoltarea funcțiilor de acest tip, conturându-se ca zonă rezidențială unde însă implantarea funcțiilor turistice de mică amploare apare posibilă.

În apropierea amplasamentului, către est, se află Lacul Zaghen, mai exact zona de balta din jurul acestuia.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- la sud – teren proprietate particulară – nr. cad. 34232 din domeniul privat al Municipiului Tulcea și nr. cad. 30105
- la vest – teren domeniul public de interes local – Strada Orizontului
- la nord – teren proprietate particulară – nr. cad. 37468
- la est – teren neînregistrat cadastral și, dincolo de acesta, teren cu nr. cad. 33807, după care teren din domeniul public de interes național Lacul Zaghen

(prin HG nr. 1284/2007 Zona Zaghen face parte din teritoriul Rezervației Biosferei Delta Dunării iar acest teritoriu al Deltei este sit RAMSAR și sit al Patrimoniului Natural Mondial, arie specială de protecție avifaunistică ca parte a rețelei ecologice europene „Natura 2000”, cod ROSPA 0031 „Delta Dunării și Complexul Razim -Sinoe”, în care zona Zaghen este inclusă.)

Beneficiarul dorește executarea pe acest teren, perpendicular pe traseul străzii Orizontului, o pensiune cu număr redus de camere, și anume 10 camere de cazare.

Amplasamentul fiind situat în afara intravilanului, aflat sub reglementările specifice extravilanului, se dorește introducerea funcțiunii IS cu subzonă PRESTARI-SERVICII-turism. Se constată că acest tip de funcțiuni și-au găsit locul în ultimii ani și în această zonă, în intravilan, către limita acestuia, zonă care, generic, a rămas zonă predominant rezidențială, dar cu funcțiunea de prestări-servicii ca funcțiune compatibilă.

Amplasamentul se află situat în **extravilanul municipiului Tulcea, potrivit PUG**, dar la limita intravilanului cu acces direct din strada Orizontului, într-o zonă de extindere și dezvoltare a funcțiilor rezidențiale, de prestări-servicii și comerț en gros, în zona de est a municipiului. Deoarece ambele fronturi pe strada Orizontului sunt mobilate mai ales cu funcțiuni rezidențiale și compatibile cu locuirea (de fapt, în general, zonele rezidențiale au fost plasate în vestul străzii Orizontului, dar s-au întins și către est) zona de amplasament a capatat o configurație mixtă, atât de locuit cât și spații de mică producție sau de prestări-servicii.

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

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19 din 25.02.1999, terenul se afla in U.T.R. nr. 34, zona TR, de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE , cu subzona TRA – de stagnare a apelor din precipitatii dar si, partial, in UTR 20, Mal Zaghen, zona CC, pentru CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE cu subzona CCr cai de comunicatie rutiera si constructii aferente .

Deoarece **terenul este situat in extravilan conform PUG**, acesta este grevat de interdictia de construire, pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – P.U.Z. - si a unui Regulament de urbanism aferent acesteia, care sa stabileasca daca tipurile de functiuni propuse pot exista in zona si in ce conditii.

In apropiere, de o parte si de alta a amplasamentului sunt locuinte, modeste, vechi.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011 si documentatiile PUZ aprobate in zona.

Mai jos, in zona de sud a amplasamentului, in zona de intersectie a strazii Orizontului cu DJ 222 C, au fost elaborate PUZ-uri pe baza carora au fost executate constructii cu caracter industrial, de prestari servicii si de depozitare, introduse in zona tot prin aprobarea unor documentatii de urbanism preliminare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.Characteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Amplasamentul este situat in extravilanul Municipiului Tulcea, in zona de est a acestuia, la o distanta de peste 1,1 km in sud-est fata de centrul municipiului. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea prevede in aceasta zona aflata in vecinatatea Lacului Zaghen, functiunea TRA, adica zona cu posibila stagnare a apelor din precipitatii, in timp ce, de o parte si de alta a amplasamentului exista constructii- de locuinte in nord si de tip industrial si de prestari-servicii in sud. Este de remarcat ca functiunea rezidentiala pe latura de est a strazii Orizontului in zona amplasamentului este modest reprezentata, zona de locuit fiind mai bine reprezentata in aceasta portiune a strazii Orizontului pe latura sa de vest. Spre nord, pe ambele laturi ale strazii Orizontului, se contureaza o zona rezidentiala, cu locuinte unifamiliale, pe loturi individuale, cu regim mic de inaltime.

2.1.2.Potential de dezvoltare

Asa cum am aratat, terenul de studiu se afla in extravilan conform PUG, la incidenta cu limita de intravilan marcata de strada Orizontului. Constructiile care bordeaza latura de est a strazii Orizontului, in apropierea amplasamentului sunt locuinte vechi, cu regim de inaltime parter, unifamiliale, specifice celor marginale oraselor si municipiilor.

2.2. Incadrarea in teritoriu

2.2.1. Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –

Amplasamentul este situat in extravilanul Municipiului Tulcea, la limita de est a intravilanului si avand urmatoarele vecinatati:

- la sud – teren proprietate particulara – nr. cad. 34232 din domeniul privat al Municipiului Tulcea si nr. cad. 30105
- la vest – teren domeniul public de interes local– Strada Orizontului
- la nord – teren proprietate particulara – nr. cad. 37468
- la est – teren neinregistrat cadastral si, dincolo de acesta, teren cu nr. cad. 33807, după care teren din domeniul public de interes national Lacul Zaghen

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Accesul carosabil este asigurat direct din strada Orizontului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o panta de circa 6% pana la 50 de metri spre est, iar de aici catre zona Lacului Zaghen este relativ plat, cu o panta minima de de circa 1,5% de la vest la est. Terenul are incadrare cadastrala atat de „curti-constructii” pe o suprafata de 517,00 mp cat si de „arabil” pentru restul de 1 425,00 mp.

2.4. Circulatia

Circulatia principala in zona este asigurata de DJ 222 C din care se desprinde Strada Orizontului, cu accese care deservesc incinte de unitati industriale, de depozitare sau transport – hale, depozite en-gros cu spatii de prezentare si desfacere, spatii pentru prestari servicii pe latura de est, la debuseul strazii Orizontului in DJ 222 C, sau terenurile rezidentiale de pe ambele laturi, pe masura ce strada Orizontului avanseaza catre nord .

Strada Orizontului este o strada cu imbracaminte definitiva, asfaltica, si se afla in stare buna, beneficiind de reparatii curente care i-au asigurat statutul de strada importanta la limita intravilanului.

In conformitate cu H.C.L. nr.64, PRIVIND CLASIFICAREA STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA IN RAPORT CU INTENSITATEA TRAFICULUI ȘI CU FUNCȚIILE 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 7,00 metri si este amenajata inclusiv cu trotuare dalate pe ambele laturi ale strazii.

Accesul pietonal la amplasament exista, dar pentru accesul auto va trebui executata amenajarea unei alei carosabile, cu imbracaminte similara cu cea a strazii (imbracaminte asfaltica).

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata –

In momentul de fata, zona de studiu are conform P.U.G. destinatia TR, de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE , cu subzona TRA – de stagnare a apelor din precipitatii dar si, partial, zona CC, pentru CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE cu subzona CCr cai de comunicatie rutiera si constructii aferente. Trebuie mentionat insa ca terenul va trebui amenajat

prin ridicarea cotei la care se va amplasa obiectivul propus, cota strazii fiind la circa +4,00 metri, in timp ce terenul, dezvoltandu-se catre zana lacului Zaghen, ajunge la cota de +0,40... 0,20, improprie fundarii constructiilor, fara o sistematizare verticala adecvata.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Terenul care face obiectul documentatiei se afla in zona cu pregnant caracter rezidential. Fiind vorba despre un teren extravilan, executarea de constructii noi in zona se poate face numai prin elaborarea de documentatii de urbanism (PUZ), si in conformitate cu prevederile Regulamentul stabilit prin acesta.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit –

In momentul de fata gradul de ocupare a terenului este - P.O.T. = 0, 00 %; C.U.T. = 0, 00, terenul fiind liber de orice sarcina

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA TR , de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE cu subzona TRA – terenuri cu stagnare a apelor din precipitatii	TR (TRA)	1 942, 00	100
		TOTAL	1 942, 00	100

NOTA: Terenul fiind extravilan conform PUG, acesta nu este reglementat din punct de vedere al indicilor urbanistici de baza

BILANT TERITORIALEXISTENT, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	0, 00 mp	0,00%
2.	TEREN LIBER	1 942, 00 mp	100%
	TOTAL	1 942 ,00 mp	100%

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

POT existent = 0, 00 %

CUT existent = 0, 00

Regim de inaltime existent -

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu, in ansamblu, se caracterizeaza prin terenuri cu destinatii rezidentiale, atat pe latura de est a strazii Orizontului cat si peste strada . Constructiile sunt dispuse destul de rarefiat, fara un regim de aliniere constant pe latura amplasamentului, in timp ce pe latura de vest este vizibila retragerea accentuata a cladirilor de la strada, catre zona mai inalta si mai ferma, aflata in adancimea terenurilor (catre ruptura de panta din zona posterioara a terenurilor). Exista o zona bine definita de constructii rezidentiale, cu densitate mai mare, concentrate pe latura de vest a strazii Orizontului .

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii si dotari, zona este caracterizata prin existenta unor constructii cu vizibilitate, doar in zona de prelungirea a strazii Elizeului (DJ 222 C) existand functiuni de: alimentatie publica, service auto, spatii de depozitare si vanzare en-gros, terenuri de sport, pensiuni, etc.

Exista si servicii de interes general, compatibile cu zona de functiuni mixte in care sunt amplasate. Pe de alta parte, legatura cu DJ 222 (in intravilan- strada Elizeului) care face legatura cu strada Mahmudiei, circulatie importanta a municipiului, legand zonele limitrofe de sud-est cu centrul orasului, faciliteaza accesul la toata gama de functiuni de interes general prezente in intravilan.

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Intreaga zona asigura un minimum de spatii verzi, iar zonele de locuinte suplinesc nevoia de spatii verzi amenajate pe suprafete mari.

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Riscul natural previzibil era cel al baltirii apelor din precipitatii la sol, risc care va fi inlaturat printr-o sistematizare verticala judicioasa a terenului.

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

Din punct de vedere urbanistic nu sunt semnalate disfunctionalitati, zona este definita din punct de vedere functional, echipata edilitar iar accesul carosabil este asigurat.

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Zona este integral echipata din punct de vedere al retelelor: exista retea de apa potabila, energie electrica, si posibil telefonie, canalizarea este rezolvata pe strada Orizontului; exista si retea de distributie gaze de-a lungul traseului strazii Viticulturii, dar acesta se afla la o distanta relativ mare fata de amplasament.

Retele apa potabila

Pe strada Orizontului exista retea de apa potabila, care poate prelua si obiectivul propus

Instalatii si retele pentru canalizare

In zona exista retea de canalizare care trece prin fata terenului. In dreptul terenului sunt , de-a lungul laturii catre strada doua camine de canalizare. Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe panta naturala intre 6% si 1,5% de la vest la est.

Instalatii si retele electrice

Zona de studiu dispune de rețele de energie electrică, în vestul terenului existând LEA de joasă tensiune 0,4 kV. În dreptul terenului există stalpi care susțin rețeaua de energie electrică.

Instalații și rețele termice

În zona nu au existat instalații și rețele termice aparținând de sistemul de termoficare al municipiului.

Rețele gaze naturale

Nu există în apropiere conductă de distribuție gaze naturale, ci numai pe strada Viticulturii.

Rețele telecomunicații

În zona sunt instalații și rețele de telefonie aerienă.

2.6.2.Principalele disfuncționalități (rețele)

Nu este cazul

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –

Terenul se află în apropierea zonei de bălta din jurul Lacului Zaghen, dar face parte dintr-o zonă antropizată, unde funcțiunea rezidențială a existat, în mod tradițional. Terenul nu se învecinează direct cu zona limitrofă a Lacului Zaghen, ci este într-o zonă deja antropizată.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul. Se va urmări însă să se mențină bună sistematizare a terenului ca să nu se poată produce bălțiri ale apei la sol, la ploi torențiale.

2.7.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

2.7.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Dacă pe terenul de amplasament se vor descoperi întâmplător valori de patrimoniu care necesită protecție, se va proceda potrivit Avizului DJC Tulcea, anunțându-se imediat atât DJC Tulcea cât și emitentul AC.

2.7.5.Evidențierea potențialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea, ca de altfel, întreg județul Tulcea, prezintă potențial turistic, zonă interesantă fiind cea de pe malul Dunării, în nordul intravilanului, dar și cea de sud-est, în apropierea Lacului Zaghen, unde este situat terenul de amplasament. Dar această zonă se desfășoară dincolo de terenul aflat în studiu, și interesul turistic se canalizează pe zona de est a lacului Zaghen (SATUL PESCARESC, etc...).

2.7.6.Optiuni ale populației - Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin mediatizare și afișare a mediatizării la sediul Primăriei Municipiului Tulcea, precum și prin informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19 din 25.02.1999, terenul se afla in U.T.R. nr. 34, zona TR, de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE , cu subzona TRA – de stagnare a apelor din precipitatii dar si, partial, in UTR 20, zona CC, pentru CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATII AFERENTE cu subzona CCr cai de comunicatie rutiera si constructii aferente . avandu-se in vedere ca zona este in extravilan, executarea de constructii in incinta, nu se poate face decat prin PUZ, cu Regulament de urbanism aferent.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul se afla intr-o zona deja antropizata, iar amplasamentul nu se invecineaza direct cu cadrul natural semnificativ pentru municipiu reprezentat de Lacul Zaghen, dar cadrul natural, avandu-se in vedere lungimea terenului de peste 100 de metri, care inainteaza catre imprejurimile lacului Zaghen, poate fi valorificat prin terase ridicate la o inaltime optime pentru a buna vizualizare a peisajului sau printr-o amenajare peisagist-rustica a zonelor verzi de pe amplasament, integrata peisajului.

3.3. Modernizarea circulatiei

Prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are acces carosabil direct din Strada Orizontului, aflata in buna stare, cu imbracaminte definitiva, strada care a fost reabilitata.

Accesul si iesirea in incinta vor trebui amenajate. In conformitate cu H.C.L. nr.64, PRIVIND CLASIFICAREA STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA IN RAPORT CU INTENSITATEA TRAFICULUI ȘI CU FUNCȚIILE PE CARE LE INDEPLINESC din 27 martie 2008, strada Orizontului este o strada de categoria a II-a. In dreptul amplasamentului, strada are o latime de 7,00 metri – 2 fire de circulatie- are sistem de colectare a apelor pluviale si exista trotuare dalate pe ambele laturi ale strazii.

De la carosabilul strazii Orizontului exista un trotuar dalat de circa 0,75 metri si pana la aliniament mai e o fasie cu o latime similara care a ramas ca fasie verde.

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

Planul Urbanistic Zonal propune implementarea functiunii IS (Institutii si servicii publice de interes general), stabilind pentru terenul de amplasament subzona ISpst (Constructii pentru prestari-servicii turism); practic , pe terenul de amplasament se doreste construirea unei pensiuni turistice , cu un regim de inaltime P+1.

Constructia se va amplasa in zona mediana a terenului, amenajandu-se restul terenului pentru parcare, spatii verzi , loc de joaca, etc.

Se propune un singur corp de cladire, avand la parter, catre vest, spatiile comune pentru clienti, precum si unele spatii administrative si gospodaresti, zona tampon dintre cazare si zona de alimentatie publica fiind asigurata de spatiile destinate receptiei, iar spre est camere de cazare.

La etaj vor fi amplasate camere de cazare si terase. Pensiunea va avea, deci, o structura cu 10 unitati pentru cazare, la fiecare unitate de cazare fiind prevazut un grup sanitar cu dus. Accesul se va face pe latura de sud a pensiunii, atat catre spatiile comune cat si pentru camerele de cazare de la parter, acesta facandu-se prin intermediul unei terase desfasurate la fatada principala; pe latura de vest este prevazut accesul carosabil catre parcajul pentru clienti/ aprovizionare situat in zona de nord a terenului .

Asezarea constructiei in interiorul parcelei se va face respectandu-se limita edificabilului propusa prin documentatia de fata si tinandu-se seama atat de orientarea incaperilor fata de punctele cardinale(o exploatare in special a zonelor de sud, est si vest, cu coridor pe latura de nord)

Planul urbanistic zonal isi propune implementarea acestei functiuni noi – cea de prestari-servicii, respectiv pensiune turistica, intr-o zona definita ca avand un potential turistic evident.

Din aceasta perspectiva , functiunea este compatibila cu zona de amplasament .

Regimul de inaltime pentru noua functiune va fi P+1.

In afara constructiei, cea mai mare parte a terenului de amplasament va fi destinata spatiilor verzi amenajate si teraselor, dar si pentru asigurarea parcarii in incinta si a aprovizionarii.

Circulatiile in incinta vor permite ca fluxurile clienti-personal sa nu se incomodeze iar traficul sa fie fluent .

Retragerea constructiilor de la aliniament se propune a fi de 30,00 metri retragere justificata de normele de protectie a sanatatii populatiei stabilite prin Ordinul 119/2014, adica min.15,00 metri de la ferestrele locuintelor din vecinatate.

Avandu-se in vedere ca regimul de aliniere pe latura de est a strazii Orizontului, este divers, cu variatii de la 2-3 metri pana la 20 de metri, dar considerand si regimul de inaltime propus (P+1) mai mare decat cel al vecinatatilor care sunt PARTER, se justifica departarea mai mare fata de strada Orizontului pentru investitia propusa. Mentionam ca frontul de vest al strazii Orizontului, are un regim de aliniere mai ferm, pe grupe de constructii de locuinte asezate ordonat, dar tot cu retrageri mari de la limita de teren catre strada.

Spre nord au fost prevazute spatii de parcare pentru 10 autovehicule dar si o platforma de aprovizionare, distincta.

BILANT TERITORIAL PROPOS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI-SERVICII TURISM	IS (IS ps-t)	1 942,00	100

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

BILANT TERITORIAL PROPUS, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	390, 00 mp	20%
2.	ALEI CAROSABILE	200, 00 mp	10%
3.	PARCAJE, PLATF. APROVIZIONARE	90, 00 mp	5%
4.	ALEI PIETONALE, TERASE, TROTUARE DE GARDA	582,00 mp	30%
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	680,00 mp	35%
	TOTAL	1 942 ,00 mp	100%

POT min. propus = 15 %

CUT min. propus = 0,30

REGIM DE INALTIME min. propus: P+M

NR. DE NIVELURI min. propus -2

H min. inaltime propus: 8,00 metri

POT max. propus = 20 %

CUT max. propus = 0,40

REGIM DE INALTIME max. propus: P+1

NR. DE NIVELURI max. propus -2

H max. inaltime propus: 10,00 metri

Regimul de aliniere a constructiilor:

-se va mentine o distanta de **30,00 metri de la limita de proprietate din vest** (regim de aliniere impus de vecinatatea cu locuinte, conform Ord. 119/2014)

- o distanta de **3,00 metri de la limita de proprietate din sud**

- o distanta de **25,00 metri de la limita de proprietate din est**

- se propune o distanta de **3,00 m de la limita de proprietate din nord**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa – in momentul de fata exista retea de apa potabila in vest, pe strada Orizontului, **respectiv conducta Dn 110 mm PEID**, apartinand **AQUASERV S.A. Tulcea**, conducta la care se va face racordul. Racordul se va executa cu conducte din polietilena de inalta densitate cu diametrul de 50 mm. - Pn 6 bari. Va fi executat camin apometric. Pentru siguranta si protectia apometrului, acesta va fi montat intr-un camin care are accesul restrictionat, permis numai personalului desemnat special.

Reteaua alimenteaza si un hidrant de incendiu subteran.

In cladire se vor prevedea stingatoare portabile cu spuma ; langa tabloul electric vor fi amplasate stingatoare portabile cu praf si CO₂ .

In incinta se va asigura amplasarea unui panou (pichet) exterior de incendiu - dotare standard .

Canalizarea - zona studiata este dotata cu instalatii si retele de canalizare in vest, pe strada Orizontului, **respectiv conducta Dn 250 PVC**. Reteaua de canalizate de incinta va prelua apele uzate si le va orienta catre reseaua exteruara; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratie.

Precizam ca apele uzate preluate din zona bucatariei vor fi trecute in prealabil prin separator de grasimi si abia apoi evacuate in camin si ca se vor respecta prevederile NTPA 002/2005 privind descarcarea apelor uzate.

Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, printr-o sistematizare verticala judicioasa, si evacuate catre estul terenului; sistematizarea verticala finala va mentine sensul de evacuare a apelor pluviale.

Energia electrica va fi asigurata prin racord la reseaua existenta pe strada Orizontului. In dreptul laturii aflate la incidenta cu strada, exista imediat langa teren, doi stalpi de sustinere a retelei de electricitate. **Nu vor fi afectate instalatiile UT Tulcea.**

Energia termica – va fi asigurata cu centrala termica proprie, cu functionare posibil pe peleti. **Pentru moment, in zona nu s-a extins sistemul de distributie a gazelor naturale**

Telefonizarea – va fi asigurata prin cerere directa catre TELEKOM, sau un alt operator din zona

Semnalul TV – va fi asigurat in incinta

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Funciunea nu este poluanta.

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

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate se va face in reseaua oraseneasca . Canalizarea obiectivului se asigura prin executia colectoarelor interioare de canalizare si racordarea acestora la canalizarea generala a incintei ; dupa colectare intr-un camin principal, apele uzate vor fi dirijate in conducta existenta a sistemului de canalizare centralizata a localitatii. Pe iesirea apelor uzate de la zona de bucatarie se va intercala un separator de grasimi (SG) iar in zona parcajelor, ca sa se evite consecintele pierderilor accidentale de hidrocarburi, un separator hidrocarburi (SH)

Conductele de canalizare vor fi din polipropilena pentru canalizari cu diametrul de 110 si 160 mm. si polietilena 50 mm. se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratie .

Toate conductele de apa si canalizare vor fi montate in pamant , ingropate la minim 1.00 m. adancime si protejate in pat de nisip.

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Funcțiunea produce deseuri de importanta redusa, obisnuite, care vor fi colectate pe categorii de deseuri, prin intermediul unei firme specializate. Deseurile obisnuite rezultate din activitate se vor colecta pe categorii de deseuri, in pubele care se vor amplasa pe platforma amenajata si imprejmuita, propusa prin proiect, in apropierea zonei de parcare.

Pe platforma betonata si imprejmuita pentru depozitarea deseurilor, in afara deseurilor menajere, colectate distinct, si celelalte deseuri vor fi colectate diferentiat, pe tipuri de deseuri:

- hartie si carton - cod 20 01 01
- sticla- cod 20 01 02
- materiale plastice – cod 20 01 39
- metale -cod 20 01 40

Transportul deseurilor in locul indicat de catre autoritatile locale se va face prin intermediul unei firme specializate.

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

Pentru funcțiunea propusa este prevazuta amenajarea spatiilor verzi pe min. 30% din teren (chiar 35% prin proiect); nu sunt necesare recuperari de terenuri degradate. Desi terenul are, conform incadrarii cadastrale, in cea mai mare parte, categoria arabil si, conform incadrarii in PUG, este un amplasament pe care este posibil sa balteasca apele din precipitatii, printr-o sistematizare verticala corecta nu exista niciun impediment pentru construire.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi vor fi organizate atat ca straturi amenajate cu flori rustice, perene, cat si cu arbori si arbusti caracteristici zonei (salcam, salcie, plop)

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

Terenul nu se afla in zona protejata din punct de vedere arheologic sau istoric: dacă pe parcursul lucrarilor, **in mod intamplator se descopera valori de patrimoniu care necesita protectie, se va proceda potrivit Avizului DJC Tulcea, anuntandu-se imediat atat DJC Tulcea cat si emitentul AC.**

Terenul nu se afla in zona protejata, in sit desemnat NATURA 2000 – nici sub tutela A.R.B.D.D.

In timpul perioadei de constructie se recomanda supravegherea urmatoarelor activitati:

- Restrangerea la strictul necesar a suprafetelor destinate organizarii de santier ;
- Urmarirea unei bune functionari a utilajelor si mentinerea ordinii si curateniei in santier
- Respectarea normelor de protectie a muncii ;
- Luarea tuturor masurilor pentru a nu se produce fenomene de poluare
- Refacerea zonelor destinate lucrarilor de organizare a santierului, dupa incetarea executiei

Pentru perioada de functionare a pensiunii se propune:

-Colectarea diferentiata a deseurilor si transportarea acestora in locurile stabilite de Primarie conform HG 856/2002 privind gestiunea deșeurilor, modificată și completată de HG 210/2007,

-Funcțiunea nu este o funcțiune producătoare de disconfort fonice.

Nu se preconizează ca integritatea ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSCI0065 Delta Dunării și ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim-Sinoe să fie afectate de proiectul propus, el fiind amplasat în zona predominant rezidențială, la distanță față de zonele protejate.

3.7.6.Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Se va urmări ca prin rezolvarea suprafețelor de spații verzi amenajare acestea să se înscrie în mod natural în zonă, fără utilizarea unor specii invazive, nespecifice zonei de amplasament. Se va crea astfel o legătură firească între porțiuni de periferie a intravilanului și zona Zaghen, chiar dacă amplasamentul nu se învecinează cu aceasta.

Pentru a preveni eventualele efecte negative asupra vegetației sau a faunei se recomandă ca :

- suprafața de teren ocupată temporar în perioada de execuție să fie limitată judicios la strictul necesar , astfel încât amplasamentul șantierului să aducă prejudicii minime mediului natural ;
- transportul și depozitarea materialelor rezultate prin lucrările de execuție se vor face în locuri adecvate , lipsite de vegetație ;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor , respectându-se cu strictețe depozitarea în locurile stabilite de către autoritățile de Protecție a Mediului , în condiții care să împiedice răspândirea pulberilor sau a altor materiale generatoare de pulberi
- se va utiliza, dacă este posibil, un sistem alternativ de producere a energiei pentru prepararea apei calde menajere, prin intermediul energiei verzi- panouri solare, montate pe apă orientată spre sud a acoperișului.

Intrucât perimetrul afectat este redus și este înconjurat de spații verzi pe suprafața mare , apreciem că vegetația și fauna se vor reface rapid și ușor în urma încheierii lucrărilor fără a fi necesare măsuri speciale de reconstrucție

3.7.7.Valorificarea potențialului turistic

Funcțiunea propusă este benefică într-o zonă cu potențial turistic sau agroturistic , care însă poate coabita armonios și cu zona rezidențială.

3.7.8.Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul, căile de comunicație auto sunt în stare bună, iar zona dispune de rețele tehnico-edilitare necesare investiției.

Parcaje: În incintă vor fi prevăzute minimum 10 spații de parcare +1 platformă de aprovizionare.

Conform HCL Tulcea 201/2017 pentru funcțiunile turistice numărul de locuri de parcare se va corela cu Ord. 1051/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu completările și rectificările ulterioare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

P.U.G.

Prin propunerea de fata se ridica din punct de vedere calitativ atat aspectul zonei cat si incadrarea sa functionala, la limita intravilanului unui municipiu pentru care turismul se contureaza ca activitate economica importanta.

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

O principala interventie vizeaza sistematizarea verticala a terenului, pentru ridicarea cotei acestuia in zona de amplasare a constructiei.

4.3. Prioritati de interventie

1. Ridicarea cotei terenului pe zona de amplasare a constructiei
2. Amenajarea acceselor din strada.

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

Prin propunerea de fata se deschide posibilitatea valorificarii unui teren nefolosit in prezent pentru turismul organizat , intr-o zona de intravilan care are un real potential pentru aceasta functiune .

Se verifica regula pastrarii unui minim de 15,00 metri liniari intre constructiile propuse si ferestrele celor mai apropiate locuinte din zona, in conformitate cu Ord. 119/2014.

4.4.1. Concluzii/Sinteza

1. categoriile functionale ale dezvoltarii propuse: amplasamentul este in zona **ZONA TR , de RISCURI NATURALE PREVIZIBILE cu subzona TRA – terenuri cu stagnare a apelor din precipitatii** ; se propune sa se constituie in zona **IS (ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI-SERVICII TURISM -ISpst)**

2. indicatori urbanistici obligatorii:

(POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0, 00)

POT min. propus = 15 %

CUT min. propus = 0,30

REGIM DE INALTIME min. propus: P+M

NR. DE NIVELURI min. propus -2

H min. inaltime propus: 8,00 metri

POT max. propus = 20 %

CUT max. propus = 0,40

REGIM DE INALTIME max. propus: P+1

NR. DE NIVELURI max. propus -2

H max. inaltime propus: 10,00 metri

3. dotarile de interes public/utilitati: **Alimentare cu apa si canalizare-existente pe strada Orizontului; Alimentare cu energie electrica- existenta pe strada Orizontului; Alimentare cu gaze naturale din reseaua oraseneasca- nu; colectare primara a deseurilor rezultate din activitate in zona de nord-vest a amplasamentului, in pubele de culori diferite, potrivit categoriei de deseuri colectate, cu rotile, si apoi transportul acestora la marginea terenului pentru ridicarea de catre furnizorul de servicii de salubritate. Deseurile se vor colecta diferentiat**

4. capacitati de transport admise/tip strada: **In conformitate cu HOTĂRÂREA NR.64 PRIVIND CLASIFICAREA STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA IN RAPORT CU INTENSITATEA TRAFICULUI ȘI CU FUNCȚIILE PE CARE LE INDEPLINESC, a Consiliului Local al municipiului Tulcea , județul Tulcea, din 27 martie 2008, strada Orizontului este de categoria a II-A.**

Parcaje . In incinta vor fi prevazute minimum 10 spatii de parcare+ 1 platforma de aprovizionare

Distantele edificabilului fata de ferestrele cladirilor de locuit din jur sunt urmatoarele:

- nu exista constructii in est**
- 15,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din nord**
- 15,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din sud**
- 70,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din vest**

NOTA: Distantele au fost considerate de la limita de edificabil; de la aceasta limita s-a marcat o distanta de protectie de 15,00 metri pe laturile de nord, sud si de est, astfel ca eventualele locuinte care se vor amplasa in zona sa fie situate dincolo de aceasta limita, conf. Ord. 119/2014.

Se propune ca investitia sa se desfasoare intr-o singura etapa, pe perioada a 24 de luni de executie.

Intocmit,
arh. Arhire Luminita

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL-„CONSTRUIRE PENSIUNE”

Beneficiar: DIMA GABRIEL

MUNICIPIUL TULCEA, str. ORIZONTULUI, NR. 135 (nr. cad. 41101, C.F. 41101)

1.Rolul R.L.U.

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

2.Baza legala a elaborarii

Art. 2. Baza de intocmire a R.L.U. o constituie precizarea reglementarilor dintr-o zona care, conform R.L.U. al Municipiului Tulcea este zona de autorizare indirecta

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii PUZ sunt:

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea , aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr.19 / 25.02.1999

Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119 /2014 al Ministrului Sanatatii referitor la sanatatea populatiei

Avizul de oportunitate

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

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

3.Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica **in teritoriul cu o suprafata de 1 942,00 mp**, situat in extravilanul Municipiului Tulcea, **str. ORIZONTULUI, NR.135 (nr. cad. 41101, C.F. 41101)** in UTR nr. 34 avand urmatoarele vecinatati:

- la sud – teren proprietate particulara – nr. cad. 34232

din domeniul privat al Municipiului Tulcea si nr. cad. 30105

- la vest – teren domeniul public de interes local– Strada Orizontului

- la nord – teren proprietate particulara – nr. cad. 37468

- la est – teren neinregistrat cadastral si, dincolo de acesta, teren cu nr. cad. 33807, după care teren din domeniul public de interes national Lacul Zaghen

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Terenul nu se afla in zona protejata din punct de vedere arheologic sau istoric: dacă pe parcursul lucrarilor, **in mod intamplator se descopera valori de patrimoniu care necesita protectie, se va proceda potrivit Avizului DJC Tulcea, anuntandu-se imediat atat DJC Tulcea cat si emitentul AC.**

4.Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.5.Orice constructie principala care se va amplasa in zona va avea o structura durabila sau semidurabila (structura din lemn pentru chiosc, foisor); fundarea constructiilor se va face potrivit avizului geotehnic anexat documentatiei D.T.A.C. si documentatia va fi verificata de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii

Materiale de constructie, aspect exterior

Cu titlu de recomandare:

- lemnul se va folosi (natural sau vopsit) - la prispe, acoperisuri, traforuri, timpane etc.
- sarpana se va executa din lemn.
- pentru acoperire se vor utiliza un material specific zonei: (de preferinta stuf, dar este posibila si utilizarea tiglei ceramice tip tigla romana)
- piatra (pentru zidarie) se va folosi doar pe suprafete restranse;
- finisajele exterioare vor fi de culoare alba in proportie de minimum 80%.
- tamplaria ferestrelor va fi executata din lemn stratificat sau similar
- piatra naturala se va utiliza cu moderatie , dispozitia ei se facandu-se in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata.
- vopseaua lemnului va fi de tip bait/ lac colorat care lasa vizibil desenul natural al acestuia.
- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala
- acoperisul va fi in culoarea naturala a materialului folosit (de exemplu , teracota pentru acoperisul din tigla ceramica)
- aleile vor fi amenajate cu pietris sau piatră, eventual grass-beton

5.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

1.Retrageri minime obligatorii - regim de aliniere

- se va mentine o distanta de **30,00 metri de la limita de proprietate din vest** (regim de aliniere impus de vecinatatea cu locuinte, conform Ord. 119/2014)
- o distanta de **3,00 metri de la limita de proprietate din sud**
- o distanta de **25,00 metri de la limita de proprietate din est**

- se propune o distanta de **3,00 m de la limita de proprietate din nord**

Distante fata de cladirile din jur sunt urmatoarele:

-nu exista constructii in est

-15,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din nord

-15,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din sud

-70,00 metri fata de cea mai apropiata locuinta din vest

NOTA: Distantele au fost considerate de la limita de edificabil; de la aceasta limita s-a marcat o distanta de protectie de 15,00 metri pe laturile de nord, sud si de est, astfel ca eventualele locuinte care se vor amplasa in zona sa fie situate dincolo de aceasta limita, conf. Ord. 119/2014.

2.Amplasarea in interiorul parcelei:

Forma libera a terenului nu impune reguli de amplasare stricte; amplasarea se va face in interiorul suprafetei de edificabil, potrivit functiunii si fluxurilor care vor trebui asigurate.

6.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.Parcela construabila va avea acces carosabil direct din drumul public (Strada Orizontului)

Art.8. Parcela construabila va avea asigurat accesul pietonal direct din drumul public (Strada Orizontului).

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.9. Zona este complet utilata din punct de vedere al retelelor tehnico-edilitare. Parcela este racordata la retelele tehnico-edilitare existente in zona (energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale). Se vor respecta - **Legea nr. 655/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.**

Alimentare cu apa si canalizare- pot fi asigurate asigurate pe amplasament cu racord la retelele publice **din conducta Dn 110 mm PEID pentru apa potabila** si evacuarea se va face **in conducta Dn 250 mm PVC**, ambele sunt existente pe str. Orizontului si trec prin dreptul amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrica- poate fi asigurata pe amplasament cu racord la reseaua electrica existenta pe trotuarul strazii Orizontului, pe aceeasi parte cu amplasamentul.

Se va obtine de la IPJ Tulcea s-a obtinut Avizul pentru accesul din drumul public.

Se vor respecta conditiile tehnice privind protectia atmosferei si normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsii de surse stationare, aprobate prin **Ordinul M.A.P.P.M.nr. 462/1993; H.G.nr.162/2002 privind depozitarea deseurilor si normele de salubritate orasenesti aprobate de autoritatile administratiei publice locale prin Hotarari ale Consiliilor Locale.**

8.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art.11.Forma terenului destinat constructiilor va fi in general dreptunghiulara sau trapezoidala; suprafata minima a unei astfel de parcele destinate functiunii de prestari servicii de

acest tip, cu asigurarea tuturor spatiilor functionale cerute de beneficiar, va fi de minimum 1 500 mp; nu se vor face dezmembrari.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art.12. Beneficiarul Autorizatiei de construire va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi; se propune un procent de **min.30%** spatii verzi amenajate pe teren.

Art.13. Imprejmuirea – Se recomanda **imprejmuirea** unitara posibil transparenta, dublata de plantatii pe latura de nord avandu-se in vedere vecinatatile. Imprejmuirile pot fi **dublate eventual plante agatatoare**.

Imprejmuirea incintei nu va depasi inaltimea de 1, 80 m.

Art.14. **Parcaje** . In incinta vor fi prevazute minimum 10 spatii de parcare+1 platforma pentru aprovizionare, aceasta pentru stationare de scurta durata.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

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

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI-SERVICII	IS (IS ps)	1942, 00	100
		TOTAL	1 942, 00	100

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

BILANT TERITORIAL PROPUȘ, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	390, 00 mp	20%
2.	ALEI CAROSABILE	200, 00 mp	10%
3.	PARCAJE, PLATF. APROVIZIONARE	90, 00 mp	5%
4.	ALEI PIETONALE, TERASE, TROTUARE DE GARDA	582,00 mp	30%
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	680,00 mp	35%
	TOTAL	1 942 ,00 mp	100%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

A.Functiunea dominanta a zonei

Amplasamentul, situat in prezent în extravilan, va fi asimilat, prin aprobarea PUZ-ului si introducerea in intravilan, **ZONEI DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI-SERVICII TURISM, functiunea dominanta a zonei ramanand totusi cea REZIDENTIALA**

B.Functiuni complementare admise

In zonele IS sunt admise urmatoarele subzone: ISa, IScu, ISf, ISsp, ISc, IS ps, si zone P, GC, TE, CC, asadar si functiunea propusa - **ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, cu subzona PRESTARI-SERVICII TURISM**

C.Functiuni interzise:

a.Locuire, cu exceptia locuirii de serviciu, deoarece este necesar personal care sa asigure permanenta

b.Institutii si servicii publice de interes general, altele decat cele stabilite prin prezenta documentatie

c.Unitati militare

D. Utilizari permise:

a. Utilizarile permise in zona functionala introdusa prin PUZ sunt: IS pst, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Mediu

b.Modificarea volumului/naturii activitatilor existente este permisa doar cu obtinerea Acordului de Mediu si a Autorizatiei de Mediu pe baza Studiului de impact asupra Mediului

c.Orice schimbare a parametrilor urbanistici, determinata de tehnologie sau aparitia si amplasarea unor functiuni complementare permise, se poate face doar prin elaborarea unui alt PUZ cu Regulament aferent

D1.Activitati permise pe parcela:

- pensiune turistica si anexe: loc de joaca pentru copii, chiosc sau foisor
- parcare in incinta (**min. 10 locuri de parcare+1 platforma de**

aprovizionare cu stationare de scurta durata)

- spatii administrative, cu spatii anexa pentru personal
- depozitare deseuri pe platforma ingradita, diferite pe categorii de deseuri

D.2.Activitati interzise:

- functiuni industriale producatoare de poluare si zgomot
- depozitarea necontrolata a deseurilor provenite din activitatea de baza

D.3.Indicatori minimi:

- suprafata minima de teren pe parcela (pentru functiunile propuse si suprafata acestora la sol) – **1 500, 00 mp**
- spatii verzi amenajate = **min. 30 %**, in conformitate cu **pct.3.7.4. din Memoriul General**
 - plantatii de mica si medie inaltime – straturi de flori rustice, perene, gazon, plantatii de arbori specifici zonei (plop, salcie, salcam, etc)
 - parcare posibil pe grass-beton

- plante agatatoare la imprejmuire

E.Utilitati permise cu conditii: potrivit avielor de la institutiile emitente.

F.Interdictii temporare de construire: terenul se afla sub interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu Regulament aferent; dupa aprobarea P.U.Z. terenul devine zona devine de autorizare directa

G. Indici urbanistici de baza

POT min. propus = 15 %

CUT min. propus = 0,30

REGIM DE INALTIME min. propus: P+M

NR. DE NIVELURI min. propus -2

H min. inaltime propus: 8,00 metri

POT max. propus = 20 %

CUT max. propus = 0,40

REGIM DE INALTIME max. propus: P+1

NR. DE NIVELURI max. propus -2

H max. inaltime propus: 10,00 metri

Se propune ca investitia sa se desfasoare intr-o singura etapa, pe perioada a 24 de luni de executie

Intocmit,

arh. Arhire Luminita