

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 . DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrării :**

PUZ – REFUNCTIONALIZARE URBANISTICA

- **Amplasament :**

INTRAVILAN - AGIGHIOL, KM 8, NR. CAD. 43407; 43357; 43449; 43448; 43447; 43446; 43445, TULCEA

- **Beneficiar :**

S.C. J.T. GRUP S.R.L.

- **Proiectant :**

S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L.

- **Data elaborării :**

2021

#### 1.2 . OBIECTUL PUZ

- **Solicitari ale temei - program**

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea introducerii de reglementari in vederea amplasarii pe viitor a unor constructii, amenajari de incinta, accese pietonale si auto, parcare, imprejmui, care sa raspunda cerintelor, atat din punct de vedere tehnic cat si al calitatii arhitecturale unei asemenea functiuni – P.U.Z. - REFUNCTIONALIZARE URBANISTICA.

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica: REFUNCTIONALIZARE URBANISTICA, conform certificatului de urbanism emis de Primaria mun. Tulcea, s-a solicitat necesitatea elaborarii unui plan urbanistic zonal.

Amplasamentul in discutie este situat in intravilanul municipiului Tulcea. In cadrul acestui plan sunt analizate mai multe terenuri pe care se vor realiza constructiile ce vor deservi noua functiune dorita. Constructiile existente pe teren nu vor suferi modificari, acestea mentinandu-si functiunea actuala din teren.

Conform situatiei din teren constructiile au alte functiuni fata de cum sunt indicate in extrasele de carte funciara (regimul juridic). Situatiadastrala va fi actualizata dupa aprobarea documentatiei P.U.Z.

Constructia C1 cu destinatia grajd bovine suprafata construita 803,00 m conform extras de carte funciara nr. 43357 are functiunea in teren de hala.

Constructia C2 cu destinatia saivan suprafata construita 803,00 m conform extras de carte funciara nr. 43357 are functiunea in teren de hala.

Constructia C3 isi pastreaza functiunea de anexa agricola cu suprafata construita 740,00 m conform extras de carte funciara nr. 43357.

Constructia C1 cu destinatia moara furaje suprafata construita 416.00 m conform extras de carte funciara nr. 43407 are functiunea in teren de birouri.

Constructia C2 isi pastreaza functiunea de anexa agricola cu suprafata construita 269,00 m conform extras de carte funciara nr. 43407.

Distanta dintre cea mai apropiata locuinta si limita perimetrului analizat este de peste 50m.

Vecinatati :

Imobile in intravilan – NR. CAD. 43407;43357;43449;43448;43447;43446;43445, imobile in

suprafata totala de 39721.00 mp, detinute de persoane fizice sau juridice, au urmatoarele vecinatati conform PAD :

- Nord: drum de exploatare; propr. Privata nr. Cad. 36258;
- Sud: proprietati private;
- Est: drum nr. Cad. 36272; propr. private nr. Cad. 32648;40384;
- Vest: drum de exploatare.

Regimul juridic:

- imobilul cu nr. cadastral 43357, teren cu constructii, in suprafata de 11.462,00m, ce are edificate un numar de trei constructii, C1 - grajd bovine, suprafata construita 803,00 m, C2 - saivan (nr. inv. 2004), suprafata construita 803,00 mp, C3 - anexa agricola, suprafata construita 740,00 m, este proprietate privata a persoanei juridice J.T. GRUP S.R.L., drept de proprietate cu titiu adjudecare, dobândit prin adjudecare, cot actuala 1/1, conform Act adjudecare nr. 0/04.01.2007 emis de B.E.J. Vlad Irinel, Act notarial nr. 1.480/12.06.2018 emis de N.P. Porfir Alexandru, Act notarial nr. 2525/08.11.2013 emis de N.P. Ene Frosina, Actiune in instanta nr. 158/2015/23.04.2018 emis de Parchetul de pe langa Inalta Curte de Casatie si Justitie; drept de proprietate cu titlu construire, dobândit prin construire, cota actuala 1/1, conform Act administrativ nr. 2.537/21.01.2021 emis de Primaria municipiului Tulcea - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de către ANCPI ca urmare a cererii nr. 68285 din 06.06.2023;

- imobilul cu nr. cadastral 43407, teren cu constructii, in suprafat de 2.999,00 m, ce are edificate un numar de douã constructii, C1 - moara furaje, suprafata construitã 416,00 m, C2 - anexa agricola, suprafata construita 269,00 m, este proprietate privatã a persoanei juridice J.T.GRUP S.R.L., drept de proprietate cu titlu adjudecare, dobândit prin adjudecare, cota actuala 1/2, conform Act adjudecare nr. 0/04.01.2007 emis de B.E.J. Vlad Irinel si drept de proprietate cu titlu cumparare, dobândit prin conventie, cot actuala 1/2 conform Act notarial nr. 2.525/08.11.2013 emis de N.P. Ene Frosina, Act notarial nr. 1.481/12.06.2018 emis de N.P. Porfir Alexandru; drept de proprietate cu titlu construire, dobândit prin construire, cot actuala 1/1, conform Act administrativ nr. 9/26.01.2021 emis de Primaria municipiului Tulcea - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI ca urmare a cererii nr. 68286 din 06.06.2023;

- imobilul cu nr. cadastral 43445, teren fara constructii, in suprafata de 5.896,00 mp, este proprietate privata a persoanei fizice TUDORACHE OCTAVIAN-IONUT, drept de proprietate cu titlu cumparare, dobândit prin conventie, cota actuala 1/1, conform Act notarial nr. 2.524/08.11.2013 emis de N.P. Ene Frosina - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de către ANCPI ca urmare a cererii nr.68290 din 06.06.2023;

- imobilul cu nr. cadastral 43446, teren far constructii, în suprafata de 656,00 mp, este proprietate privata a persoanei fizice TUDORACHE OCTAVIAN-IONUT, drept de proprietate cu titlu cumparare, dobândit prin conventie, cota actuala 1/1, conform Act notarial nr. 2.524/08.11.2013 emis de N.P. Ene Frosina - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI ca urmare a cererii nr. 68289 din 06.06.2023;

- imobilul cu nr. cadastral 43447, teren fara constructii, in suprafata de 8.000,00 mp, este proprietate privat a persoanei fizice TUDORACHE OCTAVIAN-IONUT, drept de proprietate cu titlu cumparare, dobândit prin conventie, cota actuala 1/1, conform Act notarial nr. 2.524/08.11.2013 emis de N.P.Ene Frosina - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI ca urmare a cererii nr. 68288 din 06.06.2023;

- imobilul cu nr. cadastral 43448, teren fara constructii, in suprafata de 10.000,00 mp, este proprietate privata a persoanei fizice TUDORACHE OCTAVIAN-IONUT, drept de proprietate cu titlu cumparare, dobândit prin conventie, cota actuala 1/1, conform Act notarial nr. 2.524/08.11.2013 emis de

N.P. Ene Frosina - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI ca urmare a cererii nr. 68287 din 06.06.2023;

- imobilul cu nr. cadastral 43449, teren fara constructii, in suprafata de 708,00 mp, este proprietate privata a persoanei fizice TUDORACHE OCTAVIAN-IONUT, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobândit prin conventie, cota actuala 1/1, conform Act notarial nr. 524/08.11.2013 emis de N.P. Ene Frosina - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI ca urmare a cererii nr. 68284 din 06.06.2023.

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in cazul in care se solicita o modificare a prevederilor unei documentatii de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

P.U.Z.-ul, avand un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z..

Prin prezentul plan se analizeaza modul optim de integrare a noii functiuni in relatia cu vecinatatile, impactul peisajului, accesul, distantele obiectivului fata de zone protejate, solutionarea utilitatilor, probleme de mediu.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme dupa caz:

- Stabilirea cailor de acces;
- Zonificarea functionala a terenului;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de inaltime, regim de aliniere, P.O.T., C.U.T.);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor – dupa caz;
- Masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Masuri de protectia mediului;
- Reglementari specifice detaliate-permisiuni si restrictii-incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Planul trateaza posibilitatea de dezvoltare in ansamblu a amplasamentului delimitat in partea desenata a prezentei documentatii.

Descriere :

Planul din prezentul memoriu se refera la realizarea unei zone functionale pe amplasament si anume:

**ZONA MIXTA:** - zona unitati agroindustriale, zona industriala, zona unitati agricole, zona unitati colectare selectiva a deseurilor, depozitare selectiva a deseurilor, zona servicii, zona productie, zona administrativa, depozitare.

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare dar si celelalte conditii legale. Se pot instala si echipamente si utilaje demontabile cu functionare sezoniera sau de lunga durata. Documentatia are ca scop si stabilirea unui regulament urbanistic in vederea amplasarii pe teren a unei statii de betoane, impreuna cu anexele aferente.

In faza de proiectare se vor respecta prevederile legale in vigoare cu privire la securitate la

incendiu, sanatatea populatiei si la toate cerintele esentiale de calitate. Va fi respectat Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Prezenta documentatie apare in urma dorintei de solutionare zonala a tuturor acestor probleme enumerate in tema generala de proiectare, pe problematici distincte, urmarind sa ofere solutii specifice de principiu pentru: organizarea urbanistica, stabilirea accesului in incinta si redimensionarea echiparii tehnico-edilitara necesare. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala (municipiul Tulcea si a beneficiarului), conform P.U.G. si strategiei de dezvoltarea a initiatorului de plan.

Actualul P.U.G. nu are prevazute nici un fel de reglementare pentru aceasta zona, avand destinatie propusa prin P.U.G. de teren agricol - arabil.

### **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 documentatia faza P.U.G. municipiul TULCEA.

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

-

- **Date statistice**

Populatie : conform recensamantului efectuat in 2011, populatia municipiului Tulcea se ridica la 73.707 locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 91.875 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (83,37%). Principalele minoritati sunt cele de rusi lipoveni (2,36%), romi (1,29%) si turci (1,11%). Pentru 10,53% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (85,92%), dar exista si minoritati de musulmani (1,32%) si ortodocsi de rit vechi (1,3%). Pentru 10,57% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

Arii protejate :

Rezervatia Biosferei Delta Dunarii Tulcea

Parcul National Muntii Macinului

Obiective turistice

Locatii:

Colnicul Hora, dealul muntos din municipiul Tulcea pe care se afla vestigiile localitatii antice Aegyssus la inceput asezare getica, apoi colonizata de eleni, cucerita de romani iar intre secolele VI-X, cu intreruperi, cetate bizantina

Monumentul Independentei aflat pe Colnicul Hora ridicat in cinstea eroilor Razboiului de Independenta din 1877, in urma caruia provincia Dobrogea a redevenit pamant romanesc

Muzee:

Muzeul "Delta Dunarii" – cu exponate din flora si fauna Deltei Dunarii, si nu numai

Muzeul de Arta – cu opere ale artistilor plastici locali si ale unor clasici romani si straini

Muzeul Etnografic – cu exponate ce reprezinta traditiile folclorice, de port, religioase, culturale, etc., ale unei varietati de rase si neamuri ce coexista in judetul Tulcea

Muzeul Arheologic si Numismatic – aflat pe colnicul Hora, cu vestigii preistorice si istorice antice (culturile Hamangia si Gumelnita, dacice, elene, romane) si medieval (bizantine, otomane) si corespunzator cu o colectie impresionanta de monede.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pana in prezent s-au realizat programe de investitii pentru dezvoltarea urbanistica a zonei.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

- **Date privind evolutia zonei**

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Tulcea.

In prezent amplasamentul are destinatia zona unitati agricole si sere in intravilan.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii**

Propunerea PUZ va dezvolta potentialul agroindustrial al municipiului si al localitatilor limitrofe.

Prin dezvoltarea zonei se vor crea locuri noi de munca.

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al amplasamentului este strict legat si conditionat de cel al zonei, in ansamblu, al localitatii TULCEA. Zona si localitatile limitrofe sunt amplasate in vecinatatea unor terenuri bogate in vegetatie, cu incadrare cadastrala de terenuri arabile. Avantajele dezvoltarii:

- crearea de conditii adecvate pentru unitati agroindustriale, agricole, servicii, productie, protectie si administrative.

- crearea de conditii adecvate pentru servicii.

- sustine dezvoltarea agricola si agroindustriala in zona.

- crearea de locuri noi de munca.

## **2.2.INCADRARE IN LOCALITATE**

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul municipiului Tulcea.

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

Suprafata de teren langa localitatea cea mai apropiata, TULCEA.

Relatiile cu localitatea:

- relatia cu localitatea la nivel de circulatie principala in zona se face pe drumul judetean 222.

- relatia cu localitatea la nivel de echiparea edilitara – exista relationare cu localitatea din punctul de vedere al echiparii edilitare – retele electrice;

- functiunile dezvoltate vor fi deservite de institutiile publice din localitate, accesul la acestea fiind prin intermediul cailor de comunicatii (rutiere) existente.

## **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- **Clima**

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediteraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura maxima inregistrata a fost de 46,3 grade, iar minima a fost de -26,8 grade in anul 1942.

Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350–500 mm. Debitele Dunarii sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

- **Relieful**

Zona usor deluroasa, ce se situeaza in unitatea geomorfologica a Dobrogei de Nord se prezinta ca o regiune colinara cu pante mici, ofera conditii prielnice dezvoltarii unui asemenea obiectiv.

- **Reteaua hidrografica**

In zona studiata nu au fost identificate retele hidrografice de suprafata, conform aviz AQUASERV S.A. nr. 1382/30.01.2024.

Pentru ca nu exista retele de canalizare in zona, apele uzate menajere vor fi evacuate in bazinul central vidanjabil cu V=10 mc, conform Autorizatie de Gospodarire a Apelor nr. 17/29.01.2024; Apele rezultate din consum sunt preluate prin intermediul retelei de canalizare in bazine colectoare, deversate si epurate in cadrul statiei de epurare a epelor uzate menajere cu evacuarea apelor epurare in bazinul central vidanjabil cu V=10 mc.

- **Conditii geotehnice**

In urma studiului geotehnic, vor fi stabilite conditiile tehnice privind proiectarea lucrarilor de constructii.

- **Riscuri naturale**

Amplasamentul nu prezinta riscuri naturale.

## 2.4.CIRCULATIA

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

Amplasamentul studiat are amenajat acces la caile de comunicatie existente – Drumul judetean 222.

Nu au fost identificate aspecte critice cu privire la traficul din zona.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Nu au fost identificate disfunctiuni.

## 2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata**

In zona studziata, in prezent, terenul este cu destinatie agricola si sere cu incadrare cadastrala in intravilan.

- **Relationari intre functiuni**

Prin introducerea de reglementari pe terenul delimitat in partea desenata, nu se estimeaza disfunctii la nivel de relationare cu vecinatatile existente.

- **Gradul de ocupare al zonei**

Zona are o densitate de fond construit, acesta fiind existent in preajma.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

In zona sunt construite cladiri cu functiuni similare. In vecinatate sunt aprobate trei PUZ-uri (conform U01 - plan de incadrare) ce implica activitati agricole si birouri. Puz 1 - "PUZ - CONSTRUIRE SILOZURI METALICE PENTRU DEPOZITARE CEREALE" aprobat prin HCL 22/26.01.2017, PUZ 2 - "PUZ - MODERNIZARE FERMA VEGETALA" aprobat prin HCL 35/28.07.2016, PUZ 3 - "PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI" aprobat prin HCL 108/24.11.2016. Titularul va desfasura activitatile autorizate fara a crea disconfort vecinatilor.

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Accesul la servicii publice se realizeaza prin intermediul cailor de comunicatii existente.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi amenajate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine**

Nu au fost identificate riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

### CIRCULATIE

- nu sunt disfunctiuni la nivel de circulatie;

### FOND CONSTRUIT

- nu s-au identificat disfunctiuni la nivelul fondului construit;

### ECHIPARE EDILITARA

- apele rezultate se colecteaza in bazinul vidanjabil cu o capacitate de 10 mc, ulterior evacuarea apelor din bazinul central vidanjabil se va face de o firma specializata;

- apa potabila–sistem forat conform Autorizatie de Gospodarire a Apelor nr. 17/29.01.2024;

- lipsa sistem retele gaz;
- energie electrica se va asigura prin racord de la retea din zona, conform aviz favorabil nr. 19283068/27.02.2024.

## **PROTEJAREA ZONELOR**

- nu s-au identificat disfuncțiuni;

## **ZONE CU RISC NATURAL**

- nu au fost identificate riscuri naturale;

## **2.6.ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Zona studiată are echipare edilitară la nivel de: energie electrică.

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate cu privire la echiparea edilitară este lipsa rețelelor publice de:

- alimentare cu apă;
- sistem canalizare;
- rețele termoficare;

## **2.7.PROBLEME DE MEDIU**

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

În urma analizării documentației și a localizării amplasamentului în planul de urbanism, în raport cu poziția față de ariile protejate, menționăm că amplasamentul **NU** se află situat în arii naturale protejate.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Prin realizarea acestui plan, nu au fost identificate riscuri naturale.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoria echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zona.**

Nu au fost identificate sisteme de comunicații și echipare edilitară ce prezintă riscuri pentru zona.

Se vor respecta condițiile din avizul de amplasament pentru rețele de energie electrică și apă-canal.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Imobilul nu se află în zone protejate;

- **Evidența potențialului balnear și turistic**

Amplasamentul nu are un potențial balnear și turistic.

- **Relația cu arii protejate**

Imobilul nu se află în zone protejate

Nu este cazul.

## **2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Documentația va fi supusă aprobării în Consiliul Local, fiind afișată în prealabil la sediul administrației publice locale.

Se va realiza mediatizare conform ordinului 2701/2010 la sediul administrației publice locale.

Din punctul de vedere al elaboratorului, considerăm că solicitarea beneficiarului este fezabilă și propice dezvoltării urbanistice a zonei.

Soluționarea tuturor problematicilor se va realiza în funcție de posibilitățile financiare ale inițiatorului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Terenul studiat nu apartine nici unui sit arheologic, nici nu se afla in limita zonelor de protectie a siturilor arheologice.

### 3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI

Conform P.U.G. al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, H.C.L. nr. 19/25.02.1999 si H.C.L. nr. 129/2011, obiectivul se afla in intravilanul municipiului Tulcea, pe un teren cu categoria de curti constructii, cu destinatia propusa de unitati Agricole si sere.

### 3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relatia amplasamentului cu vecinatatile din punctul de vedere al reliefului este una favorabila. Pozitionarea amplasamentului necesar realizarii obiectivului - zona unitati agroindustriale, zona industrială, zona unitati agricole, zona unitati colectare selectiva a deseurilor, depozitare selectiva a deseurilor, zona servicii, zona productie, zona administrativa, depozitare - a fost una ideala in sensul punerii in valoare a obiectului de investitii. Pe amplasament nu au fost identificate oglinzi de apa si spatii plantate.

### 3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nu se propun lucrari de modernizare a circulatiei in zona.

### 3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica: P.U.Z. - REFUNCTIONALIZARE URBANISTICA, conform certificatului de urbanism emis de Primaria municipiului Tulcea, s-a stabilit necesitatea elaborarii unui plan urbanistic zonal care analizeaza posibilitatile de amplasare a obiectivelor din tema de proiectare.

Se propune o zona functionala:

**Zona Mixta**, care va cuprinde :

- zona unitati agroindustriale, zona industrială, zona unitati agricole, zona servicii, zona productie, zona administrativa, depozitare.

Cladirile necesare vor fi stabilite ulterior in functie de necesitati si vor respecta indicii de ocupare dar si celelalte conditii legale. Se pot instala si echipamente si utilaje demontabile cu functionare sezoniera sau de lunga durata. Documentatia are ca scop si stabilirea unui regulament urbanistic in vederea amplasarii pe teren a unei statii de betoane, impreuna cu anexele aferente.

In faza de proiectare se vor respecta prevederile legale in vigoare cu privire la securitate la incendiu, sanatatea populatiei si la toate cerintele esentiale de calitate. Va fi respectat Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

**Utilizari interzise:** orice functiuni poluante in relatia cu zona mixta reglementata. Va fi respectat Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

### ALINIAMENT

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru constructiile vor beneficia de o retragere de 2.00m fata de aliniament.

### EDIFICABILUL

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform plansei de reglementari urbanistice.

Fata de limitele de proprietate se va respecta o distanta de minim 5,00m in partea de vest, 3.00m fata de nord si 5.00m fata de sud.

### REGIM DE INALTIME

P Inalt si P+1E inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului sistematizat, nu va



depasi 10,00m.

Zona se constituie din o zona functionala mixta, avand urmatoarele caracteristici:

### BILANT TERITORIAL PE PARCELA:

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA 73762,68MP Din care	existent		Propus Max.	
	Mp	%	Mp	%
ZONA UNITATI AGRICOLE SI SERE	39721	100	0	0
ZONA MIXTA - - zona unitati agroindustriale, zona industrială, zona unitati agricole, zona unitati colectare selectiva a deeurilor, depozitare selectiva a deeurilor, zona servicii, zona productie, zona administrativa, depozitare.	0	0	39721	100
Subzona constructii	0	0	15 888.40	40
Subzona amenajari incinta	0	0	11 916.30	30
Subzona spatii verzi	0	0	11 916.30	30

**Locuri de parcare: parcare in suprafata de 623.21 mp**

**Suprafata zonei studiate este de 73762.68mp.**

### INDICI DE OCUPARE

P.O.T.(prop.) - 40,00% max. 35,00% min.

C.U.T.(prop.) - 0,8 max. 0.7 min.

### 3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

**Infrastructura de acces si de utilitati necesare obiectivului de investitii se realizeaza concomitent cu obiectul de investitii.**

- **Alimentarea cu apa**

In zona studiată nu a fost identificata retea publica de alimentare cu apa, conform aviz AQUASERV S.A. nr. 1382/30.01.2024.

### Evacuarea apelor uzate menajere

In zona studiată nu a fost identificata retea publica de canalizare, conform aviz AQUASERV S.A. nr. 1382/30.01.2024.

### Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retele publice de energie electrica care pot asigura necesarul de energie electrica.

Asigurarea necesarului de consum electric se va asigura din retelele existente in zona - prin grija initiatorului de plan pe baza unor contracte incheiate cu autoritatea publica locala si/sau administratorul de retele.

Se are in vedere posibilitatea asigurarii necesarului de energie electrica prin solutii locale din surse regenerabile cum ar fi panourile fotovoltaice, panouri solare, pentru consumuri mici, etc. dupa caz.

- **Telecomunicatii**

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

- **Alimentare cu caldura**

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale pe carburanti solizi sau lichizi sau/si energii/surse regenerabile, sau energie electrica.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

- **Gospodarie comunală**

**Societatea J.T. GRUP SRL detine autorizatie de mediu nr. 1488/09.02.2021.**

- **deseuri menajere:** in incinta detinuta se are in vederea amenajarea de platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea si evacuarea deseurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.

### **3.7.PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Date generale:**

Prin prezentul plan se are in vederea asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz). Se va evita formarea de stocuri de deseuri ce urmează a fi valorificate, care ar putea genera fenomene de poluare a mediului sau care prezintă riscuri asupra sănătății populației, conform Autorizatie de Mediu nr. 1488/09.02.2021.

Se va asigura la nivel de parcela depozitarea controlata a deseurilor.

Se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul si se va consolida malul de pamant existent cu lucrari specifice sau prin integrarea acestuia in lucrarile propuse.

La nivel de parcela se vor organiza spatii verzi, de asemenea acestea vor fi intretinute corespunzator.

### **3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

Nu rezulta din planul elaborat obiective de utilitate publica.

- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

Amplasamentul, in prezent este in circuitului civil, si este identificat ca apartinand persoanelor fizice si juridice, conform actelor detinute.

- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse**

Circulatia intre terenuri in vederea dezvoltarii echiparii edilitare, dupa caz.

## **4.CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

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

Activitatea principala preconizata de P.U.G. este de unitati agricole si sere.

Propunerile de actualizare ale acestuia au in vedere destinatia de - zona unitati agroindustriale, zona industriala, zona unitati agricole, zona unitati colectare selectiva a deseurilor, depozitare selectiva a deseurilor, zona servicii, zona productie, zona administrativa, depozitare, astfel prevederile prezentului plan se inscriu in directia de dezvoltare prevazuta.

- **Categoriile principale de interventie, materializarea programului de dezvoltare**

In vederea materializarii propunerilor programului de dezvoltare sunt necesare:

- ✓ Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan;
- ✓ Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, energie electrica - prin grija initiatorului de plan;
- ✓ Edificarea constructiilor propuse – prin grija initiatorului de plan sau prin alti investitori interesati;

- **Prioritati de interventie**

- ✓ Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan;
- ✓ Stabilirea starii solului si a apei freaticice;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Elaboratorul documentatiei considera initierea prezentelor obiective de investitii ca oportune si necesare in vederea dezvoltarii potentialului unitatilor agroindustriale, agricole, servicii si productie, si a punerii in valoare a zonelor cu specific.

- **Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general**
  - ✓ Amenajarea accesului in incinta rezultata prin grija initiatorului de plan;
  - ✓ Construirea cladirilor cu materiale durabile, abordand o arhitectura moderna si o incadrare in contextul zonei.
    - **Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii)**
      - ✓ Amenajarea accesului in incinta rezultata - prin grija initiatorului de plan – fonduri proprii si/sau fonduri nerambursabile;
      - ✓ Asigurarea utilitatilor urbane la nivel de alimentare cu apa, energie electrica - prin grija initiatorului de plan - fonduri proprii si/sau fonduri nerambursabile;
      - ✓ Edificarea constructiilor propuse – prin grija initiatorului de plan sau prin alti investitori interesati din fonduri proprii si/sau fonduri nerambursabile;

Factorii implicati in realizarea programelor de investitii sunt institutiile implicate in procesul de avizare/aprobare si initiatorul planului care trebuie sa aiba in vedere includerea in programele de investitii a lucrarilor propuse prin prezentul plan.

Atragerea de fonduri nerambursabile este factorul cel mai important.

Elaborator,  
urb. Constantin ANDREI