

MEMORIU GENERAL DE URBANISM Faza PUZ

1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: ALIPIRE LOTURI SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET, REGIM DE INALTIME PARTER, ACCESURI AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, POST TRAFU, TOTEM, BRANSAMENT UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

Beneficiar: S.C. Retail Development Consulting S.R.L. pentru Dragan Valentin, Dragan Maria, Carp Radu si Carp Georgiana

Amplasament (adresa): str. Avram Iancu nr. 1-5 si str. Saunului nr. 4-6, Isaccea, jud. Tulcea.

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_22_161

Faza de proiectare: Plan urbanistic zonal

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul se află în partea central estica a Localitatii Isaccea, pe str. Avram Iancu si str.Saunului. Terenul pe care urmează să se realizeze investiția este ocupat cu o cladire ce urmeaza a fi destiintata.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 63 din 07.10.2022 se află în intravilanul U.A.T. Orasul Isaccea, in UTR 2 "Avram Iancu" definit ca teritoriu avand functiunea rezidentiala ca functiune predominanta. Folosinta actuala a terenului: curti constructii, arabil, vie, constructii industriale si edilitare.

Conform PUG Isaccea terenul se afla in zona de unitati prestari servicii "PS" si zona rezidentiala "LM"; Momentan conform PUG, terenul se afla intr-o zona cu interdictie de construire, cu autorizare indirecta prin elaborare PUZ sau PUD.

Conform raport de diagnostic al I.C.E.M. Tulcea/2020 terenul se afla in zona cu potential arheologic. A fost realizat un diagnostic arheologic iar terenul destinat investitiei se afla in zona de protectie a sitului arheologic – Isaccea Oras Roman

Terenul actual ce urmeaza a fi reglementat are o suprafata totala de **7439mp** alcatuit din urmatoarele loturi:

- Numar cadastral 36142 in suprafata de 2000mp
- Numar cadastral 30730 in suprafata de 1211mp
- Numar cadastral 31641 in suprafata de 1278mp
- Numar cadastral 31863 in suprafata de 2950mp

1.3. Surse documentare:

Planul urbanistic general al Orasului Isaccea.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

In ultimul deceniu zona studiata a cunoscut un puternic proces de dezvoltare si modernizare. In zona studiata s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din zona au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unui spatiu comercial, functiune ce este compatibila zonei de locuire in care se doreste amplasat.

2.2 Incadrarea in oras:

Suprafata reglementata de **PUZ** se gaseste in str. Avram Iancu nr. 1-5 si str. Saunului nr. 4-6, in partea central estica a orasului.

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate.

2.3 Analiza amplasamentului:

In vederea realizarii investitiei cele patru loturi vor fi alipite.

Aceasta documentatie a luat nastere odata cu cererea ridicata a acestui tip de functiune cu suprafete mari, in perimetrul oraselor de mici dimensiuni.

Zona studiata are avantajul ca se afla intr-o zona de locuire cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat si din zona limitrofa . Terenul studiat are o suprafata de **7439mp**.

Vecinatatile terenului:

Nord: strada Campia Libertatii si teren proprietate privata. Lungime limita 68.0m

Vest: strada Avram Iancu (DN22). Lungime limita 124.1m

Sud: proprietate privata si nr. cad. 36141. Lungime limita 67.9m

Est: strada Saunului si proprietate privata nr. cad. 36141. Lungime limita 40.0m

Limitele zonei de analiza a PUZ-ului (nu de interventie):

Nord: strada Campia Libertatii

Vest: strada Avram Iancu (DN22)

Sud: proprietate privata vecina

Est: strada Saunului

2.4 Elemente ale cadrului natural

Nu exista elemente de cadru natural in zona studiata.

2.5 Circulatia

Zona studiata are deschidere la drumul national DN 22 ce face legatura intre orasele Tulcea si Galati.

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

Strada Avram Iancu se afla intr-o stare buna, cu un prospect corespunzator unei artere cu 1 fir pe sens, cu o latime a partii carosabile de aproximativ 10m si trotuare laterale de maxim 3.5m latime. Intreaga latime a a strazii este de ~18m.

Strada Campia Libertatii se afla intr-o stare buna, cu un prospect corespunzator unei artere cu 1 fir pe sens, cu o latime a partii carosabile de aproximativ 8m si trotuare laterale de maxim 2m latime. Intreaga latime a a strazii este de ~12m.

Strada Saunului se afla intr-o stare buna, cu un prospect corespunzator unei artere cu o banda, strada de tip rural, cu o latime a partii carosabile de aproximativ 4m si trotuare laterale de maxim 1,5m latime. Intreaga latime a a strazii este de ~7m.

2.6 Ocuparea terenurilor:

In zona exista o singura functiune predominanta, cea de locuire, ocupata cu constructii de locuinte individuale pe lot (in partile de vest, sud si est) si locuinte colective la nord si o functiune secundara de servicii dotari comert amplasate de-a lungul arterei Avram Iancu. Zona de locuinte beneficiaza de mari suprafete de teren arabil cu potential de dezvoltare. Fondul construit existent se gaseste intr-o stare buna. Principala disfunctionalitate este reprezentata de valorificarea improprie a suprafetelor de teren in functie de pozitionarea lor fata de zonele adiacente.

2.7 Echipare edilitara:

Terenul are posibilitate de racordare la retelele de apa-canal si electricitate.

2.8 Probleme de mediu:

Nu exista probleme de mediu, functiunile actuale nu produc deseuri iar terenul nu este contaminat. Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând fluidizarea traficului in zona si construirea unui imobil cu caracter comercial, prin care nu se utilizeaza cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier).

2.9 Optiuni ale populatiei:

Investitia propusa este oportuna atat locuitorilor cat si administratiei publice. Vor fi realizate noi locuri de munca, locuitorii vor avea un acces mult mai facil la produse alimentare si nealimentare de buna calitate iar zona va cunoaste o dezvoltare odata cu aparitia acestei functiuni.

Solicitarile beneficiarului au constat in necesitatea unei noi investitii in localitate, investitie care sa contribuie la economia si imaginea orasului.

De-a lungul procesului de avizare a documentatiei vor fi respectate toate etapele de informare ale publicului conform Ordinului 2701/2010. Publicul nu a depus observatii cu privire la investitia propusa.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

In urma elaborarii studiilor de fundamentare nu se ridica probleme sau constrangeri de natura tehnico-economica care sa puna in pericol viitoarea investitie.

3.2 Prevederi ale P.U.G.:

Conform PUG Isaccea terenul se afla in zona de unitati prestari servicii "PS" si zona rezidentiala "LM"; Momentan conform PUG, terenul se afla intr-o zona cu interdictie de construire, cu autorizare indirecta prin elaborare PUZ sau PUD.

A fost realizat un diagnostic arheologic iar terenul destinat investitiei se afla in zona de protectie a sitului arheologic – Isaccea Oras Roman

Conform Regulamentului de urbanism actual, zona beneficiaza de un P.O.T. max de 30% cu posibilitate de marire la 45% prin documentatii de urbanism si cu C.U.T. nedefinit.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona I.S. - CO Institutii publice si servicii subzona constructii comerciale**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Terenul va fi prevazut cu zona verde de protectie perimetrala.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea a trei accesuri carosabile din cele 3 strazi perimetrare terenului. Accesurile in incinta se vor face din ambele sensuri de circulatie ale celor 3 strazi. Iesirea din incinta se va face in ambele sensuri de circulatie ale celor 3 strazi. Toate cele 3 accesuri se vor realiza atat pentru clienti, personal cat si pentru aprovizionare; Masinile de aprovizionare nu vor depasi 40 tone;

Accesul pietonal se va face din strada Avram Iancu si strada Campia Libertatii atat pentru clienti cat si pentru personal.

In interiorul terenului, cele 3 accesuri in cladire, personal/client/aprovizionare se vor face prin locuri diferite in conformitate cu proiectul la faza de Autorizatie de Construire; In plansa de

mobilitate au fost indicate cu caracter orientativ toate accesurile in cladire;

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

La nivel functional, prin documentatia noastra propunem **introducerea terenului in zona I.S. - CO Institutii publice si servicii subzona constructii comerciale**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

Bilantul teritorial existent al terenului reglementat:

Bilant teritorial teren reglementat - existent			
Nr.	Funciune	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
1	Zona de unitati prestari servicii	5309,6	71,4
2	Zona rezidentiala cu locuire de tip rural	2129,4	28,6

Bilantul teritorial propus al terenului reglementat:

Bilant teritorial teren reglementat - propus			
Nr.	Funciune	Suprafata propus (mp)	Procente propus (%)
1	Zona de institutii publice si servicii	7439	100

Suprafata teren: 7439 mp

*Regim maxim de inaltime: P+1, Hmax 9m

Suprafata construita (maxima) 4463,4mp

Suprafata desfasurata (maxima) 8926,8mp

****Indicatorii urbanistici**

P.O.T. max: 60%

C.U.T. max: 1,2

Suprafata minima spatii verzi la sol 10%

***Regimul de inaltime se raporteaza la cota terenului sistematizat de ~8.00 in cote absolute raportat la nivelul marii negre, sau, raportat la axul strazii Avram Iancu.**

****Indicatorii urbanistici sunt raportati la maximul posibil pe care il poate oferi terenul in conformitate cu PUG Orasului Isaccea dar si la specificul zonei;**

Acestia indicatori maximali se doresc solicitati prin prezenta documentatie

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea indicatorilor de urbanism prin adaptarea acestora la noua functiune si la caracterul actual al acesteia raportat la zona centrala a localitatii. Prin urmare propunem urmatorii coeficienti:

P.O.T.: 60%

C.U.T.: 1,2

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Saonului.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniamentul

strazilor.

Realizarea reclamelor aferente noii investiti se va realiza prin totemul amplasat la strada, inalt de 6m, panouri de reclama independente amplasate in incinta si elemente de reclama amplasate pe cladire sub forma de panouri sau afise lipite.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta:

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Saonului.
- Retragere de min. 3.00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii, pentru constructii parter/parter inalt cu inaltimea maxima 6m; pentru constructii P+1 cu inaltime mai mare de 6m, retragerea va fi de 5m.
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele pentru alimentare cu energie electrica, constructiile pentru gunoi, pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioare dar nu mai putin de 1m.
- Pentru loturile ce vor fi dezmembrate din actuala zona reglementata ce face obiectul prezentului PUZ, se admite construirea pe limitele comune de proprietate doar cu acordul notarial al proprietarului cu care se invecineaza pe respectiva latura.
- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

Numarul de locuri de parcare nou propuse in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Nu se vor depasi 100 locuri de parcare.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

Alimentare cu apa – Racordul la rețeaua de apa se va face prin bransamet la rețeaua publica. Branșamentul se realizează la rețeaua de apă potabilă locala și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior. Astfel se vor realiza doua bransamente distincte:

- unul pentru satisfacerea consumului menajer: $Q_{MAGAZIN} + Q_{CARMANGERIE} = 0.77l/s + 0.81l/s = 1.58 l/s$
- unul pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior: $Q_{HIDRANTI EXTERIORI} = 10l/s$

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe cele doua bransamente de apă de la rețeaua locala, urmează a se monta doua apometre într-un caminul de bransament.

Rețelele de canalizare.

Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exteriora

Condensul provenit de la instalatia de climatizare se canalizeaza fiind racordate la canalizarea menajera.

Apele uzate menajere aferente imobilului asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare din clădire într-un sistem vertical și orizontal de scurgere. In sistemul de canalizare exteriora sunt evacuate urmatoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a

WC-urilor;

- ape uzate menajere cu continut de grasimi provenite din funcționarea spalatoarelor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare;

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare sunt colectate prin intermediul coloanelor verticale si directionate catre colectorii orizontali montati ingropat sub cota 0.00 si directionate catre rețeaua de canalizare exterioara. Apele trecute prin separatoarele de grasimi si cele de la obiectele sanitare se vor directiona catre o statie de pompare ape uzate menajere dupa care sunt pompate in **rețeaua orasului**.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheburilor si a burlanelor si evacuate la **rețeaua orasului**.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la rețeaua de canalizare pluviala din incinta. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in rețeaua din incinta, se vor evacua la evacuate la **rețeaua orasului**.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi vor fi evacuate la evacuate la **rețeaua orasului**.

Alimentarea cu electricitate – Alimentarea obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la firida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

Instalatiile electrice: corespund alcatuirii constructiei categoriilor de pericol de incendiu ale spatiilor respective, asigurand nivelele de performanta admise, conform anexei 2 din Normativul I-7/2011 si art. 3.8.3 din P-118/99

Distributia energiei electrice in cladire s-a realizat din tablouri electrice echipate cu intrerupatoare si sigurante automate, dimensionate corespunzator.

Alimentarea consumatorilor electrici s-a realizat prin circuite electrice realizate din cabluri electrice in tuburi de protectie, montate in sistem pat de cablu, cu sectiuni corespunzatoare consumatorilor pe care ii deservesc.

Bilanțul puterilor pentru noua clădire, așa cum a rezultat în urma elaborării proiectului tehnic, este următorul:

PENNY MARKET	CARMANGERIE PENNY	POMPE HIDRANTI
$P_i = 203,3 \text{ kW}$	$P_i = 52,5 \text{ kW}$	$P_i = 21,6 \text{ kW}$
$K_s = 0,50$	$K_s = 0,66$	$K_s = 0,61$
$P_{sa} = 92,3 \text{ kW}$	$P_{sa} = 24,8 \text{ kW}$	$P_{sa} = 13,1 \text{ kW}$
$U = 400/230 \text{ V ca}$	$U = 400/230 \text{ V ca}$	$U = 400/230 \text{ Vca}$
$\cos \phi_i = 0,9$	$\cos \phi_i = 0,83$	$\cos \phi_i = 0,75$
$I_{sa} = 148,3 \text{ A}$	$I_{sa} = 43,3 \text{ A}$	$I_{sa} = 15,0 \text{ A}$

Incalzirea imobilului se va realiza prin echipamente de climatizare ce se vor alimenta electric.

Alimentarea cu gaze – Constructia nu se racordeaza la rețeaua de gaze.

3.7 Protectia mediului:

Protecția calității apelor:

Pentru preluarea canalizarii menajere s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la rețeaua din incinta.

Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;
- Noxele autovehiculelor din incinta si posibil praf pe durata santierului.
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
- Nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;
- Utilaje si echipamente specifice pe durata santierului, iar pe durata exploatarei zgomotele provenite de la echipamentele de incalzire racire si de traficul vehiculelor ce se incadreza in limitele normale admise de norme.
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.
- Funcțiunea propusa nu este o mare generatoare de trafic sau zgomot/vibratii.

Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
- In zona obiectivului nu exista surse de radiatii.
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.
- Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia impotriva radiatiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;
- Posibilele surse de poluanti pentru sol sau subsol reprezinta apele menajere, apele potential contaminate, deseuri menajere sau eventuale scurgeri de combustibil.
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.
- Nu exista riscul de poluare al solului si subsolului.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.
- Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.
- Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, a monumentelor naturii si ariilor protejate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;
- Sunt respectate distantele legale impuse de legislatia ISU in vigoare.
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.
- In perioada de realizare a investitiei, lucrarile se vor executa mentinandu-se o stare de curatenie corespunzatoare, indepartand excesul de material, inainte ca acestea sa stanjeneasca buna desfasurare a lucrarilor. Suprafetele verzi existente vor fi protejate pe toata durata de executie a lucrarilor de constructii. Materialele se vor depozita in gramezi, stive sau lazi in locuri ferite si

protejate. Ele se vor acoperi imediat dupa livrare la santier, pentru a se evita expunerea la intemperii si degradarea, in scopul reducerii cantitatii de deseuri si resturi.

Toate utilajele, anexele, depozitele si birourile necesare lucrarilor de executie se vor amplasa in incinta proprie.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de :

- deseuri menajere;

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi.

Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi :

- depuneri lichide si semisolide cca. 50 dmc. / 5 ani;

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarei obiectivului

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

- Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica:

Obiectivele de utilitate publica constau in realizarea unei investitii de interes local si judetean.

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil constau in doua categorii:

- Teren proprietate publica – de interes local si judetean
- Teren proprietate privata – apartinand persoanelor fizice si juridice implicate in proces.

Circulatia terenurilor - nu exista terenuri ce urmeaza sa isi schimbe statutul juridic.

3.9 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ in zona reglementata, vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privati (beneficiarul/initiatorul PUZ).

Grafic de etapizare a investitiilor:

- Elaborare si avizare PUZ: 5 luni
- Elaborare si avizare DTAC: 2 luni
- Elaborare PT: 2 luni

“ ALIPIRE LOTURI SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET, REGIM DE INALTIME PARTER, ACCESURI AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, POST TRAFU, TOTEM, BRANSAMENT UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

”- impreuna cu amenajarile si constructiile autorizate: 5 luni

TOTAL: 14 luni

4

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1 Oportunitatea investitiei:

In zona studiata s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din zona au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unei functiuni comerciale, functiune ce este compatibila zonei in care se doreste amplasata.

Dezvoltarea zonei creeaza posibilitatea implicarii fondurilor private in rezolvarea unor

probleme sociale rezultate din cresterea fondului de locuit si implicit a necesitatii populatiei din zona, de functiuni ce au caracter de servicii – comert.

Locuirea, functiune vecina sitului studiat, are un impact important in implementarea acestei investitii atat prin necesitatea ei cat si prin crearea de noi locuri de munca. O data cu realizarea acestei investitii se vor realiza aproximativ 15 noi locuri de munca.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinatatile (locuire si functiuni complementare, institutii si servicii), astfel nu va mai exista o disfunctionalitate majora in zona de locuire.

Investitia se poate realiza in cadrul sitului studiat si datorita accesului facil pe care acesta il are din strada Avram Iancu, o importanta artera de circulatie la nivelul orasului.

In momentul actual terenul se afla in zona de unitati prestari servicii “PS” si zona rezidentiala “LM”; Momentan conform PUG, terenul se afla intr-o zona cu interdictie de construire, cu autorizare indirecta prin elaborare PUZ sau PUD.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona I.S. - CO Institutii publice si servicii subzona constructii comerciale**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

4.2 Concluzii:

In baza concluziilor si a recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, pentru terenul cuprins in prezentul P.U.Z., in suprafata de **7439 mp** se propune urmatorul regulament:

Schimbarea indicatorilor de urbanism prin adaptarea acestora la noua functiune si la caracterul actual al acesteia raportat la zona centrala a localitatii. Prin urmare propunem urmatorii coeficienti:

P.O.T.:	60%
C.U.T.:	1,2
Suprafata minima spatii verzi la sol	10%

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Saunului.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniamentul strazilor.

Realizarea reclamelor aferente noii investiti se va realiza prin totemul amplasat la strada, inalt de 6m, panouri de reclama independente amplasate in incinta si elemente de reclama amplasate pe cladire sub forma de panouri sau afise lipite.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta:

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 1.00m de la aliniamentul strazii Saunului.
- Retragere de min. 3.00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii, pentru constructii parter/parter inalt cu inaltimea maxima 6m; pentru constructii P+1 cu inaltime mai mare de 6m, retragerea va fi de 5m.
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele pentru alimentare cu energie electrica, constructiile pentru gunoi, pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioare dar nu mai putin de 1m.
- Pentru loturile ce vor fi dezmembrate din actuala zona reglementata ce face obiectul prezentului PUZ, se admite construirea pe limitele comune de proprietate doar cu

acordul notarial al proprietarului cu care se invecineaza pe respectiva latura.

- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

Numarul de locuri de parcare nou propuse in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Intocmit: urb. Andrei Oproiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM Faza P.U.Z.

Domeniul si conditii de aplicare

Amplasamentul se află în partea central estica a Localitatii Isaccea, pe str. Avram Iancu si str.Saunului.Terenul pe care urmează să se realizeze investiția este ocupat cu o cladire ce urmeaza a fi destiintata.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 63 din 07.10.2022 se află în intravilanul U.A.T. Orasul Isaccea, in UTR 2 “Avram Iancu” definit ca teritoriu avand functiunea rezidentiala ca functiune predominanta. Folosinta actuala a terenului: curti constructii, arabil, vie, constructii industriale si edilitare.

Conform PUG Isaccea terenul se afla in zona de unitati prestari servicii “PS” si zona rezidentiala “LM”; Momentan conform PUG, terenul se afla intr-o zona cu interdictie de construire, cu autorizare indirecta prin elaborare PUZ sau PUD.

Conform raport de diagnostic al I.C.E.M. Tulcea/2020 terenul se afla in zona cu potential arheologic. A fost realizat un diagnostic arheologic iar terenul destinat investitiei se afla in zona de protectie a sitului arheologic – Isaccea Oras Roman

Terenul actual ce urmeaza a fi reglementat are o suprafata totala de **7439mp** alcatuit din urmatoarele loturi:

- Numar cadastral 36142 in suprafata de 2000mp
- Numar cadastral 30730 in suprafata de 1211mp
- Numar cadastral 31641 in suprafata de 1278mp
- Numar cadastral 31863 in suprafata de 2950mp

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona I.S. - CO Institutii publice si servicii subzona constructii comerciale**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

Zona studiata (nu reglementata) prin prezenta documentatie este delimitata:

Nord: strada Campia Libertatii

Vest: strada Avram Iancu (DN22)

Sud: proprietate privata vecina

Est: strada Saunului

IS -Co – Zona de Instituții Publice si Servicii

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise:

Este permisa construirea de spatii comerciale si prestari servicii.

Se admit constructii si amenajari de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivului: rezervoare subterane, camine, anexa pentru depozitarea deseurilor menajere, platforme pentru echipamente, totem, panouri publicitare, elemente de semnalistica, parcare biciclete sau zona pentru incarcarea electrica a masinilor.

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni complementare:

- activități de mic comerț și de deservire;
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare - parcaje
- lucrări tehnico-edilitare

- împrejurimi

Alte funcțiuni compatibile: zona comerciala, depozitare, alimentatie publica.

Conform aviz 18 – emis de DJC Tulcea:

- a) culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- b) pășunat;
- c) amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic;
- d) cercetarea arheologică;
- e) funcțiuni permise în documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Prevederi legale:

- *efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.*
- *desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale;*

Interdicție temporară de construire:

a) până la cercetarea arheologică preventivă și descărcarea de sarcină arheologică a terenului aferent investiției propuse; cercetarea arheologică și emiterea certificatului de descărcare de sarcină arheologică se efectuează în condițiile legii.

Art. 2. Utilizari permise cu conditii:

Se permite cu conditionari activități pentru depozitare mic-gros;

Art. 3. Utilizari interzise:

Se interzic alte functiuni in afara celor comerciale si asociate (alimentatie publica, parcare/garare autoturisme, birouri, spatii de incarcare/descarcare marfa, depozitare). Se interzic unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice.

Conform aviz 18 – emis de DJC Tulcea:

- a) arături mai adânci de 30 cm;
- b) orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

SECȚIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Terenul are o suprafata totala de 7439 mp si are o forma neregulata.

Nord: strada Campia Libertatii si teren proprietate privata. Lungime limita 68.0m

Vest: strada Avram Iancu (DN22). Lungime limita 124.1m

Sud: proprietate privata si nr. cad. 36141. Lungime limita 67.9m

Est: strada Saunului si proprietate privata nr. cad. 36141. Lungime limita 40.0m

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Retragerea fata de aliniament va respecta:

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Saunului.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniamentul strazilor.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limite laterale si posterioare ale parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta:

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 1.00m de la aliniamentul strazii Saunului.
- Retragere de min. 3.00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii, pentru constructii parter/parter inalt cu inaltimea maxima 6m; pentru constructii P+1 cu inaltime mai mare de 6m, retragerea va fi de 5m.
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele pentru alimentare cu energie electrica, constructiile pentru gunoi, pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioare dar nu mai putin de 1m.
- Pentru loturile ce vor fi dezmembrate din actuala zona reglementata ce face obiectul prezentului PUZ, se admite construirea pe limitele comune de proprietate doar cu acordul notarial al proprietarului cu care se invecineaza pe respectiva latura.
- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela vor respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Cladirile se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de min. 2m sau cuplat.

Art. 8. Circulatii si accese

Accesul in incinta va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari Urbanistice** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Prin prezenta documentatie se propune realizarea a trei accese carosabile din cele 3 strazi perimetrare terenului. Accesurile in incinta se vor face din ambele sensuri de circulatie ale celor 3 strazi. Iesirea din incinta se va face in ambele sensuri de circulatie ale celor 3 strazi. Toate cele 3 accese se vor realiza atat pentru clienti, personal cat si pentru aprovizionare; Masinile de aprovizionare nu vor depasi 40 tone;

Accesul pietonal se va face din strada Avram Iancu si strada Campia Libertatii atat pentru clienti cat si pentru personal.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun la suprafata lotului. Stationarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durata, exclusiv pentru incarcare/descarcare marfa.

Numarul de locuri de parcare nou propuse in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Nu se vor depasi 100 locuri de parcare.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi corespunzătoare unui regim de înălțime parter, parter și etaj, înălțime maximă 9m.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirii va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va fi subordonat cerințelor specifice.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

Clădirea va fi racordată la toate rețelele tehnico-edilitare publice, cu excepția rețelei de gaze. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială din incintă.

Alimentarea cu electricitate – Alimentarea obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform soluției indicate de furnizorul de energie electrică, în proiectul faza „Studiu de soluție” ce se va întocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat în proiectul furnizorului) și se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa în exterior. În BMPT va fi prevăzută măsura energiei active și reactive, precum și protecția diferențială necesară.

Alimentare cu apă – Racordul la rețeaua de apă se va face prin bransament la rețeaua publică. Bransamentul se realizează la rețeaua de apă potabilă locală și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior.

Retelele de canalizare.

Se vor evacua următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperiș și alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exterioară

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Modul de echipare edilitară este conținut în planșa **U04 – Reglementări edilitare**.

Art. 13. Spații libere și plantate

Suprafața de spații verzi la nivelul solului va fi de min. 10% din suprafața totală a incintei și va fi amenajată și întreținută la punctul de lucru.

Art. 14. Împrejmuire

Împrejmuirea se va instala pe toate limitele proprietății, mai puțin către stradă. Împrejmuirea va fi de înălțime maximă 2.5m din gard de plasă sau opac.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de Ocupare al Terenului (P.O.T.):

Procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. nu va depăși 60%.

Art. 16. Coeficient maxim de Utilizare al Terenului (C.U.T.):

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. nu va depăși 1.2.

Intocmit: urb. Andrei Oproiu