

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA COMERCIALA

Oras ISACCEA, strada 1 DECEMBRIE, nr.58, T54, A 1955, Np-1955/2, Cc 1955/3, Cc 1955/3/1, Cc 1955/4, Cc 1955/4/1, NC 31777; CF31777, judetul Tulcea

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **PUZ – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA COMERCIALA**
- Amplasament : Oras ISACCEA, strada 1 DECEMBRIE, nr.58, T54, A 1955, Np-1955/2, Cc 1955/3, Cc 1955/3/1, Cc 1955/4, Cc 1955/4/1, NC 31777; CF31777, judetul Tulcea
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **U.A.T. ISACCEA**
- Proiectant : **S.C. MISOLI SRL –TULCEA**
arh.urb.MIRELA DIDA
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,F6
- Nr.proiect /data elaborării : **1/ iunie 2020**

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect analiza unui teren din intravilanul orasului ISACCEA, cu o suprafata de **3053,0 mp**, în scopul construirii unei zone comerciale.

Terenul in suprafata de 3053,0 mp este situat în intravilanul orasului Isaccea, NC 31777 si este proprietatea privata a orasului Isaccea in conformitate cu prevederile HCL nr.58/2009.

Suprafata de teren aflata in studiu este situata in partea centala a intravilanului orasului asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat. si aprobat prin HCL 50/2002.

Vecinii terenului sunt :

- la N : proprietate publica a orasului-strada Cuza Voda;
- la E : proprietate publica a orasului-teren liber si drumul national 22;
- la S : proprietate publica –canal colector si proprietate privata concesionata;
- la V : proprietate privata a orasului-parcul TEI;

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică întocmită de ing.BUSUIOCEANU RAZVAN ALEXANDRU, receptionata de OCPI Tulcea cu procesul verbal nr. 1246/2017
- Planul Urbanistic General al orasului Isaccea și Regulamentul local aferent aprobat prin HCL 50/2002-de aprobare a Planului Urbanistic General si al RLU aferent
- Documentație fotografică
- Deplasări pe teren
- Informații din avizele deținătorilor de conducte și rețele
- Tema de proiectare

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

Orasul Isaccea este amplasat in nordul judetului Tulcea,in vecinatatea Dunarii si este traversat de drumul national 22 (E87).

Teritoriul administrativ al orasului este in suprafata de 11324 ha si are ca vecini:nord-fluviul Dunarea si teritoriul Ucrainei,sud- comunele Niculitel si Hamcearca,vest-comuna Somova ,la est-comuna Luncavita.

Orasul se afla la o distanta de 37 km fata de municipiul resedinta de judet.

Suprafata teritoriului administrativ al orasului este de 12 188,03 ha.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul terenului studiat este situat în zona centrala a intravilanului aprobat al orasului in UTR 1-CENTRU zona cu folosinta actuala de curti constructii,cu autorizare indirecta.Prin PUG aprobat zona are functiunea de parcuri,spatii pentru sport,zone verzi amenajate.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiază și de posibilități de cooperare în domeniul edilitar (exista posibilitate de racord la rețelele tehnico-edilitare existente : energie electrică,apa si canalizare si gaz;) și de acces la instituțiile de interes public și servicii existente in localitate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful orasului este unul valurit,cu inaltimi medii cea mai inalta zona avand cca.391m.Relieful scade in inaltime de la sud la nord culminand cu inaltimi de 20-25 m la sud de nord.Teritoriul este strabatut de numeroase vai cu caracter torential cu aceeasi orientare de la sud la nord.Orasul este strabatut de o vale torentiala care se descarca in

zona adiacenta zonei centrale,creand o zona inundabila.Aceasta zona denumita “CEAIR”este zona de studiu a prezentei documentatii.

Asa cum spune si numele zona a reprezentat o pasune in jurul unui canal sapat de apa de-a lungul timpului, orasul dezvoltandu-se de-o parte si de alta a acestui canal. Din punct de vedere geografic, zona „Ceair” are o configuratie tip „insula” si traverseaza orasul Isaccea la nici 200 de metri de centrul geometric al localitatii.

Clima orasului Isaccea este temperat-continentala cu nuante stepice. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura medie anuală este de 10 grade.Vantul predominant este pe directia nord-nord/est cu intensitate medie in timpul anului si ridicata iarna.

2.4. Circulația

Accesul rutier în zona se face pe drumul national DN 22(E87) care asigura legatura orasului cu orasul Macin si,implicit cu cele doua aglomerari urbane Braila si Galati si in est asigura legatura cu municipiul resedinta de judet,Tulcea. Drumul national este in stare buna.

Accesul direct la terenul studiat se face pe drumul local situat in nordul terenului,strada Cuza Voda.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere al amenajarilor existente, zona Ceair se poate constitui din:

- *Canal colector apa pluviala* – amenajare naturala a terenului sub forma de sant colector, sapata de apa pluviala si curatata ocazional de autoritatea locala pentru a preveni inundarea zonei in anotimpurile ploioase.
- *„Parcul cu tei” si Terenuri de sport* – pentru salubritatea zonei pe latura nordica a canalului colector, pe o suprafata de 7011mp, in perioada 2007-2009 autoritatea publica locala a amenajat 3 terenuri de sport (baschet, volei si minifotbal) si un o zona verde adiacenta tip „parc” in perioada urmatoare.
- *“Centrul multifunctional pentru servicii sociale, educationale, culturale si recreative*-proiect in derulare care reamenjeaza terenurile de sport si propune realizarea unei constructii pentru activitati multifunctionale pentru locuitorii orasului;
 - *Strazi pietruite* – atat strazile care delimiteaza zona Ceair si str. Cuza Voda, precum si toate strazile care descarca pe acestea.

In capatul terenurilor amenajate sau propuse a se reamenaja prin diferite proiecte,exista un teren liber care ocupa spatiul dintre „parcul cu tei”si drumul national pe directia est-vest si strazile Cuza voda si Ceair pe directia nord-sud.

Acest teren este format din doua parcele una de arabil si una de teren neproductiv precum si doua incinte care adapostesc doua dotari edilitare:una a sistemului de gaze naturale care alimenteaza orasul si una a SC Aquaserv care,de asemenea,foloseste sistemului de alimentare cu apa a orasului.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul are posibilitate de racord la sistemul centralizat de alimentare cu apa al localitatii. Pentru evacuarea apelor uzate exista in zona posibilitatea de racord canalizarea menajera a orasului. In vecinatate exista posibilitate de racord la energia electrica si la gaze naturale.

Pe teritoriul analizat există o retea de apa cu Dn=300mm asa dupa cum s-a vazut din avizul SC Aquaserv SA Tulcea pentru investitia din vecinatate

2.7. Probleme de mediu

In amplasamentul studiat nu sunt depistate zone cu patrimoniu arheologic(s-a studiat PUG-ul existent)

2.1. Opțiuni ale populației

Având în vedere că dezvoltarea durabila a orasului prin reabilitarea unor terenuri nefolosite si punerea lor la dispozitia cetatenilor,opinia lor nu poate fi decat una favorabila.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a dezvolta o zona comerciala de interes pentru intreaga zona.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plat cu o usoara panta de la nord la sud.

3.2. Prevederile P.U.G.

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este de a analiza si a studia posibilitatile de amplasare in zona a unei constructii pentru comert si stabilirea indicilor urbanistici.

Terenul se afla in UTR 1-CENTRU-zona parcuri,complexe sportive,recreere,turism,perdele de protectie,spatii verzi amenajate.

Având în vedere argumentele expuse în capitolele anterioare privind potențialul natural și posibilitățile oferite de amplasamentul studiat în raport cu restul localității, precum și de avantajele economice si mai ales sociale pentru localitate ce decurg din promovarea unei astfel de investiții, se apreciază că se îndeplinesc condițiile de aprobare a amplasarii unui Centru comercial.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Perimetrul studiat nu prezintă restricții de construire și execuție rezultate din amplasament.

Amplasarea în spațiu, volumetria și plastica se vor adapta zonei.

Modul de utilizare a terenului aferent obiectivului, regimul de înălțime moderat, gabaritul construcțiilor edificate, materialele și finisajele utilizate – vor constitui elemente

adăugate cadrului natural, în sprijinul încadrării produsului urbanistic și arhitectural realizat în mediul ambiant al peisajului.

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației în zona nu sunt constrângeri de nici un fel, circulația putând să se desfășoare pe drumul stradal existent (strada Cuza Voda) în nordul terenului studiat, drum aflat în stare precară.

Accesul carosabil pe drumul stradal se face prin strada 1 Decembrie, care este DN 22(E87)

Referitor la parcarele autovehiculelor, s-au avut în vedere precizările art. 33 din HGR nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5. Față de acestea se mai fac următoarele precizări :

- parcarele autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în zone special amenajate din interiorul parcelei studiate;
- este interzisă parcarele autovehiculelor în lungul drumului de acces;
- pe amplasament se prevede realizarea unui număr de 14 locuri de parcare în interiorul parcelei studiate; poziționarea acestora se regăsește în planșa U4.

3.5. Zona funcțională, reglementări și indicatori urbanistici

La elaborarea prezentei documentații urbanistice s-au avut în vedere următoarele elemente de analiză și criterii :

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a orașului;
- statuarea unor linii de dezvoltare durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;
- protecția factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

Zonificare :

Pe teritoriul reglementat în PUZ se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv :

- **ISc** : zona instituțiilor publice și servicii pentru comerț

2 subzone: - subzona servicii pentru comerț

- construcții pentru comerț
- acces carosabil și parcaje
- spații verzi și pietonale

- subzona dotări edilitare

- construcții edilitare
- spații verzi și pietonale

Parcelare :

Așa cum rezultă din piesele desenate, se propune o singură parcelă pentru dotarea propusă

- Zona instituțiilor publice și servicii pentru comerț

2 subzone

In restul zonei studiate dar nereglementate prin prezenta documentatie,se pastreaza reglementarile existente.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor.

Parcelarea existenta nu se modifica si permite amenajarea terenului pentru amplasarea unor constructii .

Retragerile propuse pentru amenajare carosabil,parcare si constructii sunt urmatoarele:

-fata de limita de proprietate din est se pastreaza o distanta de 22,0 m din axul drumului national;

-fata de limita de proprietate din sud se pastreaza o zona verde de protectie de 2.0 m;

-fata de limita de proprietate din nord se pastreaza o distanta de 20,0 m;

In partea de est si sud se propune amenajarea unor parcuri publice;

Terenurile adiacente terenului studiat sunt:

-nord –strada Cuza Voda

-sud-canalul colector ape pluviale care se va reabilita;

-vest-terenul Parcului Tei care nu este afectat de realizarea investitiei propuse.

-est-teren liber care constine o rigola de scurgere ape pluviale si un spatiu comercial in regim de parter;constructie privata realizata pe teren concesionat de la primarie;

Regimul de înălțime :

Regimul maxim de înălțime propus este de P pentru constructia centrului comercial.

Permisivități :

În zona destinată centrului comercial, se vor realiza numai acele lucrari care permit amenajarea unei astfel de dotari.

Constrângeri :

Se mențin condițiile de construibilitate și restricțiile stabilite prin PUG și RLU aprobate:

- se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse :

Disponerea volumului construit major se va face spre vest,cu acces usor din strada Cuza voda .Accesele sunt separate pentru aprovizionare si pentru clienti.

Accesele la cele doua dotari edilitare existente pe teren,se pastreaza ca si incinta actuala.

Centrul comercial va fi o constructie unitara cu regim de inaltime parter si va cuprinde: spatiu de vanzare,spatiu de depozitare,grupuri sanitare si vestiare pentru salariati,dotari tehnice etc.

Suprafata construita: 600,0 mp

Suprafata desfasurata: 600,0 mp

Spatiile verzi se vor amenaja catre parc si catre strada 1Decembrie precum si in zona celor doua dotari edilitare.

Raportul plin-gol va fi net în favoarea plinului dar și în concordanță cu funcțiunea construcției.

Nu se depășește raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se astfel transparența excesivă.

Materiale de construcție și finisaje

Imobilul se va construi din materiale durabile, finisajele vor fi adecvate zonei, se vor folosi culori albe la exterior.

Acoperișurile :

Acoperirea va fi cu șarpanta sau terasa, iar materialele de învelitoare vor fi din materiale ușoare adaptate sistemului constructiv.

Indici urbanistici :

Se obțin următorii indici :

POT:30,0%

CUT : 0,30

BILANȚ TERITORIAL

Pentru proprietatea studiată în prezentul PUZ, rezultă următorul bilanț teritorial :

TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR- S=3035,0 mp				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN N.C.31777	3053,0	100,0	3053,0	100,0
ZONA TEREN LIBER-A,Np	2732,0	84,49	0	0
ZONA SERVICII	0	0	3053,0	100,0
SUBZONA COMERT-din care:	0	0	2732,0	84,49
CONSTRUCTII pt.COMERT	0	0	865,0	28,35
CAROSABIL SI PARCARI	0	0	1450,0	45,0
SPATII VERZI SI PIETONALE	0	0	417,0	16,14
SUBZONA DOTARI EDILITARE-din care:	321,0	10,51	321,0	10,51
CONSTRCTII EDILITARE	50,0	1,65	50,0	1,65
SPATII VERZI SI PIETONALE	271,0	8,86	271,0	8,86
POT %	1,65		30,0	
CUT	0,165		0,30	

Legenda-bold-subzon

-rosu-construcții din care rezultă POT-ul

-verde –spațiile verzi totale

Zona studiată este în suprafața de 8431,0mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa se va executa prin racord din conducta de distributie a apei potabile amplasata in intravilanul localitatii pe strada Cuza voda existenta la nordul terenului. Pe racord se va monta un camin apometric cu aparat pentru masurarea consumurilor de apa potabila .

Conducta de alimentare cu apa Dn300 mm existenta pe teren se va devia pe baza unui proiect de specialitate, la distanta prevazuta de normative.

CANALIZARE

Apele uzate se evacueaza in sistemul centralizat de canalizare al orasului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu energie termica se va asigura cu centrala termica cu alimentare cu gaz

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Alimentarea constructiei propuse se va face din reseaua exterioara de joasa tensiune din zona .

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zona exista posibilitatea de racord. Pentru amplasament se va solicita avizul SC DISTRIGAZ SUD MUNTENIA.

3.7. Protecția mediului

● Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare atât a beneficiarilor tuturor construcțiilor.

● **Deseurile de pe amplasament** vor fi colectate selectiv in 4 fractii (Hartie / Carton; Plastic; Sticla si metal, Deseuri neselective (mixte, inclusiv deseuri organice)) in sistem insula ecologice subterane tip 4 L.

● În cadrul incintelor se vor amenaja spații verzi și plantate (gazon, plantații medii și înalte, ronduri de flori, etc.) în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform HGR nr. 525/1996, anexa 6 .

Pe lângă aspect, zonele verzi create vor contribui la :

- atenuarea valorilor extreme de temperatură și filtrarea aerului de impurități
- asanarea mediului contra factorilor nocivi (fum, pulberi, gaze, radiații, zgomot
- nu in ultimul rand in zona verde se pot amplasa jocuri pentru copii;

3.8. Obiective de utilitate publica

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor”

- terenuri proprietate publică de interes national (strada 1 Decembrie/DN 22/E87)
- terenuri proprietate publică de interes local (strada de la nordul amplasamentului)
- terenuri proprietate privată a orasului;
- terenuri proprietate privată a orasului inchiriat;

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare :
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.
 - **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare :
 - **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
 - **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Lucrările de construire a obiectivului propuse va conduce la crearea de noi locuri de muncă;
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei cât și de proprietarii rețelelor publice din zonă.

4.2. Masuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a județului Tulcea
- Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Isaccea
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizației de construire
- Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investitiei propuse.

Întocmit,
arh. urb.Mirela Dida