

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMPLASARE STATIE DE ASFALT SI STATIE DE BETOANE

intravilan ISACCEA, strada Campia libertatii, nr.89B, T91, Cc 1306/1, N.C.-30051
Judetul Tulcea

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : **PUZ -AMPLASARE STATIE DE ASFALT SI STATIE DE BETOANE**
- Amplasament : intravilan ISACCEA, strada Campia libertatii, nr.89B, T91, Cc 1306/1, N.C.-30051, judetul Tulcea
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
- Beneficiar : **SC DUNAPREF CARIERE SRL**
- 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 : **6/ mai 2020**

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect analiza unui teren din intravilanul orasului ISACCEA, cu o suprafata de **17 357,0 mp**, în scopul amplasarii a doua utilaje :unul pentru asfalt si unul pentru betoane.

Terenul in suprafata de 17357,0 mp este situat în intravilanul orasului Isaccea, NC 30 051 si este proprietatea privata a beneficiarului asa dupa cum rezulta din contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.971/17-05-2012.

Suprafata de teren aflata in studiu este situata in partea de nord-est a teritoriului administrativ al orasului asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat si aprobat prin HCL 50/2002.Este parte din trupul de intravilan K-depozit cherestea -4,6 ha.

Vecinii terenului studiat,Cc 1306/1 sunt :

- la N : proprietate privata a SC DUNAPREF CARIERE SRL ,Cc 1306, NC 30051 si drumul de incinta Dr 1314/1-ambele proprietatea beneficiarului;
- la E :proprietate publica a orasului-drum-NC-32381 si NC 32 382;
- la S : proprietate privata a orasului-NC 32380;
- la V :proprietate privata –drum NC 30058;

Vecinii intregului teren cu NC 30051 sunt :

- la N : proprietate publica a statului-fluviul Dunarea;
- la E : proprietati private- NC 32013,32014,32011;proprietate publica a orasului-drum-NC-32381 si NV 32 382;
- la S : proprietate privata a orasului-NC 32380;
- la V : proprietate privata –drum NC 30058,proprietate privata NC 30675;

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.

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică întocmită de SC TOPOSERV SRL, receptionata de OCPI Tulcea cu procesul verbal nr. 328/16-06-2020
- 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 de nord est a extravilanului ,folosinta actuala a terenului fiind de platforme pentru produse de cariera,constructii aferente activitatii.Prin PUG aprobat zona are functiunea de zona industriala,depozitare.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiază de posibilități de cooperare în domeniul edilitar.Are acces la drumul public(strada Campia Libertatii)prin drumul privat NC 30528-pentru care societatea are constituit drept de servitute înscris in cartea funciara.

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 orasului se margineste pe latura de nord cu fluviul Dunarea.Intreaga zona se afla in limita zonei de frontiera de 50 km de la limita de stat.

Clima orasului Isaccea este temperat-continentală cu nuante stepice. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea 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 strada Campia Libertatii si pe privat existent cu NC 30528-

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este amplasat pe malul fluviului Dunarea pe un teren categoria curti constructii,trup de intravilan conform PUG aprobat.Intregul teren cu NC 30051 este format din trei parcele distincte:Cc 1306,Cc 1306/1 si 1314/1-drum de

incinta. Aceste terenuri sunt ocupate in procent de 100,0% de constructii si amenajari, ele fiind in proprietatea succesiva a unor firme de constructii.

Terenul Cc 1306-este o platforma pietruita care este amenajata ca depozit de produse de cariera.

Terenul Cc 1306/1-este o platforma pietruita partial, si cu constructii si amenajari ale societatii: sediu administrativ, atelier mecanic, grupuri sanitare, constructii industriale, retea electrica etc.

In apropiere exista conductele magistrale de gaz-aflata in administrarea SC TRANSGAZ SA MEDIAS.

De asemenea terenul este situat in zona de frontiera de stat.

In partea de vest a amplasamentului, se afla situl arheologic Cetatea Noviodunum, sit inventariat in LMI 2015 la poz. 176-TL –I-s-A-05804.

Pentru un amplasament din vecinatate a fost realizat studiul de diagnostic arheologic de catre ICEM Tulcea. Astfel se constata ca terenul studiat se afla in zona de protectie a sitului arheologic mai sus mentionat. Avand in vedere ca terenul studiat ca si cel reglementat sunt terenuri construite in procent de 100,0%, si ca prin amplasarea celor doua utilaje nu sunt necesare fundatii noi si nici racorduri subterane, consideram ca nu se va afecta in nici un fel eventualele vestigii arheologice care ar mai exista in teren.

2.6. Echiparea edilitară

Terenul are racorduri la apa si electricitate. Nu se vor realiza obiective care sa necesite racorduri noi.

2.7. Probleme de mediu

In partea de vest a amplasamentului, se afla situl arheologic Cetatea Noviodunum, sit inventariat in LMI 2015 la poz. 176-TL –I-s-A-05804.

2,8 Opțiuni ale populației

Având în vedere argumentele expuse în capitolele anterioare privind potențialul amplasamentului-incinta bine delimitata, folosinta ei a fost si este zona de industrie si depozitare, revigorarea activitatilor de depozitare si livrare materiale de constructie (piatra si produse de cariera) etc. consider ca zona este potrivita amplasarii celor doua utilaje de productie a asfaltului si a betonului.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a amplasa o statie de asfalt si una de betoane in aceasta 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 cota maxima de +6,00 m și cota minima de 5.50 m.

3.2. Prevederile P.U.G.

Terenul se afla în intravilanul orasului pe un teren categoria curti constructii, trup de intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere a valorificarii cadrului natural, perimetrul studiat este un teren construit deja, puternic antropizat și care nu prezintă restricții de construire și execuție.

Amplasarea în spațiu se vor adapta funcțiunii.

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 de exploatare existent la vestul amplasamentului și pe drumul propriu din incintă.

Accesul carosabil pe drumul de exploatare se face prin Campia Libertății

Referitor la parcare 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 :

- parcare autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în zone special amenajate din interiorul parcelei studiate;
- este interzisă parcare autovehiculelor în lungul drumului de acces;

3.5. Zonarea 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 orasului;
- statuarea unor unei dezvoltări 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 :

- **I** : zona pentru industrie și depozitare

Subzone:-subzona constructii si amenajari
-subzona spatii verzi de protectie
-subzona carosabil de incinta

Parcelare :

Aşa cum rezultă din piesele desenate, se propune o singura parcela pentru dotarea propusa

- Zona de industrie si depozitare

3 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 constructii si amenajari sunt urmatoarele:

Statie de betoane:

- fata de limita de proprietate din est se pastreaza o distanta de 66,35;
- fata de limita de proprietate din sud se pastreaza o distanta de 43,35 m.
- fata de limita de proprietate din nord se pastreaza o distanta de 14,55 m(distanta esta fata de drumul propriu de incinta);
- fata de limita de proprietate din vest se pastreaza o distanta de 4,5 m;

Statie de asfalt:

- fata de limita de proprietate din est se pastreaza o distanta de 14,80;
- fata de limita de proprietate din sud se pastreaza o distanta de 78,25 m.
- fata de limita de proprietate din nord se pastreaza o distanta de 3,70 m(distanta esta fata de drumul propriu de incinta);
- fata de limita de proprietate din vest se pastreaza o distanta de 36,40 m;

Regimul de înălțime :

Regimul maxim de înălțime propus este de P pentru containerele care vor adaposti laboratorul.

Permisivități :

În zona destinată amplasarii statiei de betoane si statiei de asfalt, 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 :

Amplasarea celor doua utilaje se propune in partea de nord a parcelei Cc1306/1, la distanta de zona cu sediul administrativ. Statia de betoane se propune a fi amplasata de-a lungul laturii de vest iar statia de asfalt in partea de nord a parcelei.

Statia de betoane:

Disponerea volumului major se va face cu latura lunga paralela cu latura lunga de vest a terenului. Acest volum este constituit de linia mobila de preparat betoane.

-accesul se va face pe drumul privat din partea de vest, prin accesul carosabil existent;

-la iesire/intrare in incinta autobetonierele intra pe sistemul de cantarire;

Pe terenul studiat se vor amplasa urmatoarele echipamente si amenajari:

1-statie de beton;

2-ansamblu cantar si laborator;

Padourile de agregate exista pe parcela Cc 1306 ;

Statia de asfalt:

-accesul se va face pe drumul privat din partea de vest, prin accesul carosabil existent;

-la iesire/intrare in incinta autobetonierele intra pe sistemul de cantarire;

-in imediata vecinatate a acestui sistem se vor amplasa un container pentru laborator;

Pe terenul studiat se vor amplasa urmatoarele echipamente si amenajari:

1-statie de asfalt;

2-ansamblu cantar si laborator;

Padourile de agregate exista pe parcela Cc 1306 ;

Orientarea este est-vest si este dictata de configuratia terenului si de accesele existente.

Raportul plin-gol –nu este cazul

Se vor utiliza sisteme constructive adaptate functiunii (structura metalica inchideri – pereti si invelitoare- din panouri sandwich) la containere.

Acoperisurile :

Acoperirea va fi cu sarpanta cu panouri sandwich.

Indici urbanistici :

Se obtin urmatoarii indici (raportati la intreaga suprafata cu NC 30 051-17357,0mp) :

POT:78,0%

CUT : 0,78

BILANȚ TERITORIAL

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

TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR				
S=17357,0 mp				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE	17 357,00	100,0	17 357,00	100,0
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE: din care:	17 357,00	100,0	17357,00	100,0
ZONA CONSTRUCTII SI AMENAJARI	17020,00	98,0	13550,0	78,0
ZONA CAROSABIL DE INCINTA	337,0	2,0	337,00	2,0
ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE	0	0	3470,0	20,0
POT %	98,0		78,0	
CUT	0.98		0,78	

Zona studiata este in suprafata de 27422,0mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa –exista bransament la sistemul centralizat de alimentare cu apa al orasului ;

CANALIZARE Apele uzate se evacueaza in bazinul betonat vidanjabil(6mc) existent;

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu energie termica –nu este necesara ;containerele,cand vor avea nevoie,se vor incalzi cu un sistem electric local ;

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin racordul existent in incinta ;

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 in zona destinata depozitarii lor.

- În cadrul incintelor se vor amenaja spații verzi și plantate (gazon, plantații medii și înalte)

3.9. Obiective de utilitate publica

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor”

- terenuri proprietate publică de a statului-zona fluviului și malul aferent;
- terenuri proprietate publică a județului (strada Campia libertății)
- terenuri proprietate privată a orașului (terenul cu NC 32380)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice și juridice

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 orașului Isaccea
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizației de construire
- Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investiției propuse.

Întocmit,
arh. urb. Mirela Dida