

S.C. MISOLI S.R.L. TULCEA  
J36/116/1996

PLAN URBANISTIC ZONAL  
ADAPOST PESCARESC IN ORASUL ISACCEA, JUDETUL TULCEA

extravilan ISACCEA, T44, N 562, NC 31034; CF 31034  
judetul Tulcea

**MEMORIU GENERAL**

**CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului : **PUZ ADAPOST PESCARESC IN ORASUL ISACCEA JUDETUL TULCEA**
- Amplasament : Oras ISACCEA, extravilan, T44, N 562, NC 31 034; CF 31 034 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 : **11/ octombrie 2019**

**1.2. Obiectul PUZ**

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect analiza unui teren din extravilanul orasului ISACCEA, cu o suprafață de **17 284,0 mp**, în realizarii unui adapost pescaresc.

Terenul proprietate a UAT Isaccea este in suprafata de **18 200.0mp.**

Terenul in suprafata de 18200,0 mp este situat în extravilanul orasului Isaccea,NC 31 034 si este proprietatea privata a orasului Isaccea in conformitate cu prevederile HCL nr.29/2014.

Suprafata de teren aflata in studiu in suprafata de 17 284,0 mp 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.

Vecinii terenului studiat sunt :

- la N : proprietate privata a orasului NC 31035 si a restul proprietatii NC 31 034;
- la E : proprietate privata a orasului- restul proprietatii NC 31 034;
- la S : proprietate publica a orasului De 564/1,proprietati private si strada Campia Libertatii(Dj 229T)
- la V :proprietate privata UAT Isaccea;

Vecinii terenului NC 31034 sunt :

- la N : proprietate privata a orasului NC 31035 si fluviul Dunarea(proprietatea publica a statului);
- la E : proprietate publica a statului(administrata de ARBDD);
- la S : proprietate publica a orasului De 564/1,proprietati private;
- la V :proprietate privata UAT Isaccea;

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicarea topografică întocmită de SC TOPOCONSULT SRL Isaccea, receptionata de OCPI Tulcea cu procesul verbal nr. 971/06-07-2018
- 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 neproductiv(zona de dig).Prin PUG aprobat zona are functiunea de zona de mal,neproductiv.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu localitatea, aceasta nu beneficiază de posibilități de cooperare în domeniul edilitar.Are acces la drumul public(strada Campia Libertatii)prin drumul de exploatare DE 564/1 si pe drumul existent pe dig,drum aflat pe terenul in studiu.

## **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 DE 564/1 existent.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este amplasat pe malul fluviului Dunarea pe un teren neproductiv.La limia de est a terenului studiat exista o fosta garla acum colmatata;este vizibil pe teren fostul traseu al garlei.

In imediata apropiere exista o amenajare pentru piscicultura,terenuri arabile,trasee de inalta tensiune aflate in admimistrarea SC TRANS ELECTRICA SA,conducte magistrale de gaz-aflate 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.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Terenul nu are posibilitate de racord la nici o utilitate urbana.

## **2.7. Probleme de mediu**

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

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Având în vedere că activitatea de pescuit este una specifică zonei, dezvoltarea acestui proiect ar fi în ajutorul locuitorilor pescari.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a dezvolta un adapost pescăresc în această zonă.

# **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografică a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren denivelat cu cota maximă de +6,0 m și cota minimă de 2,77 m. Cotele maxime sunt pe zona de coronament a digului iar cea minimă în zona de contact cu apa.

## **3.2. Prevederile P.U.G.**

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este de a analiza și a studia posibilitățile de amplasare în zonă a unor construcții și amenajări pentru pescari, stabilirea modului de rezolvare a utilitatilor, stabilirea indicilor urbanistici.

Terenul se află în extravilanul orașului pe un teren neproductiv, teren pe care se află un dig.

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 și mai ales sociale pentru localitate ce decurg din promovarea unei astfel de investiții, se apreciază că se îndeplinesc condițiile de aprobare a amplasării unui adapost pescăresc în această zonă.

## **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 de exploatare existent și apoi pe drumul existent pe coronamentul digului. Se propune ca drumul să fie lărgit la 3,0 m cu două zone de așteptare iar drumul de exploatare să fie modernizat pentru a fi practicabil în oarecâte anotimpurile.

Accesul carosabil pe drumul de exploatare se face prin Campia Libertății

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;

### **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 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 :

- **Is** : zona instituțiilor publice și servicii

Subzone: -subzona construcțiilor și amenajări

-subzona decolmatare canal și acces ambarcațiuni

-subzona spații verzi și pietonale

-subzona carosabil de incintă

#### **Parcelare :**

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

- Zona institutii publice si servicii  
4 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:

-fata de limita de proprietate din est se pastreaza o distanta de 14,91 m(in fapt este restul proprietatii beneficiarului)

-fata de limita de proprietate din sud se pastreaza o distanta de 2,0 m.

-fata de limita de proprietate din nord se pastreaza o distanta de 29,75 m pentru constructia adapostului pescaresc;

In partea de sud se propune amenajarea unei parcare si amplasarea de dotari uilitare.

### **Regimul de înălțime :**

Regimul maxim de înălțime propus este de P pentru cele doua constructii propuse:adapostul pescaresc si adapostul de ambarcatiuni.

### **Permisivități :**

În zona destinată adapostului pescaresc, 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 celor doua volume construite este in apropierea accesului carosabil in incinta:adapostul pescaresc amplasat pe partea stanga,perpendicular cu latura lunga pe carosabilul propus si cu acces la canalul decolmatat.Pe latura lunga a adapostului se va amenaja un ponton cu posibilitati de acostare pentru 5 ambarcatiuni.

In partea stanga a accesului carosabil se propune amplasarea adapostului pentru ambarcatiuni.Pentru cele doua constructii se propun urmatoarele suprafete:

Suprafata construita: 200,0 mp

Suprafata desfasurata:200,0 mp

Canalul decolmatat se va delimita de o parte si de alta de doua diguri de pamant.

In rest se vor amenaja spatii verzi si pietonale.

Raportul plin-gol va fi net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului.

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

Materiale de construcție și finisaje

Imobilul se va construi din materiale usoare,pe cat posibil se vor evita betoanele ,culorile de exteruor vor fi albe ,tamplaria va fi de lemn natur sau vopsit in albastru ceruleum.

Acoperirea va fi cu sarpanta iar invelitorile vor fi din stuf.

### **Indici urbanistici :**

Se obtin urmatorii indici(raportati la intreaga suprafata cu NC 31 034-18 200,0mp) :

**POT:1,10%**

**CUT : 0,011**

### **BILANȚ TERITORIAL**

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

TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR				
S=18 200,0 mp				
	EXISTENT		PROPUS	
TEREN NEPRODUCTIV	mp	%	mp	%
DRUM PE DIG	425,00	2,30	650,00	3,60
INSTITUTII SI SERVICII	0	0	17550,00	96,40
CONSTRUCTII	0	0	200,00	1,10
AMENAJARI DE MAL,PONTON	0	0	500,00	2,75
CANAL DECOLMATAT	0	0	350,00	1,90
ALEI CAROSABILE	0	0	200,00	1,10
SPATII VERZI SI PIETONALE	0	0	16300,00	89,55
POT %	0		1,10	
CUT	0		0,011	

Zona studiata este in suprafata de 17 284,0mp.

Pentru a securiza zona adapostului propun o incinta in suprafata de 1600,0 mp in care sunt cuprinse toate constructiile si amenajarile propuse prin proiect.

In aceasta situatie idicii urbani ar putea fi urmatorii:

A teren=1600,0 mp

Ac=Ad=200,0 mp

POT=12,5%

CUT=0,125

In aceasta situatie,va fi necesara o dezmembrare ulterioara.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa se va executa printr-o captare din Dunare,statie de tratare si inmagazinare apa.Apa este necesara doar la adapostul pescaresc.

#### CANALIZARE

Apele uzate se evacueaza in bazinul betonat vidanjabil care se va amplasa in partea de vest a terenului,in spatele adapostului pecaresc..

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu energie termica se asigura de la o centrala termica cu combustibil solid.

Apa calda menajera va fi asigurata vara de panouri solare iar iarna cu boiler.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Alimentarea cu energie electrica se va asigura de la un sistem de panouri fotovoltaice.

### **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)

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor”

- terenuri proprietate publică de a statului-platforma si instalatia electrica de inalta tensiune;

- terenuri proprietate privată a orasului

- terenuri proprietate publica a orasului(drumul de exploatare si drumul de pe dig)

- terenuri proprietate a persoanelor fizice si juridice

Se propune ca drumul de acces de pe coronamentul digului sa fie trecut in domeniul public al orasului.

## **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**