

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

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, Cc1955/4/1, NC 31777; CF31777, judetul Tulcea

MEMORIU PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

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, Cc1955/4/1, 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**

Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect analiza unui teren din intravilanul orasului ISACCEA, cu o suprafață 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

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.

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.

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulatiei in zona nu sunt constrangeri de nici un fel,circulatia putand sa se desfasoare pe drumul stradal existent(strada Cuza Voda) in nordul terenului studiat,drum aflat in stare precara.

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

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 in zone special amenajate din interiorul parcelei studiate;

- este interzisă parcare 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 planșă U4.

Zonificare :

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

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 pentru Centru comercial

2 subzone

În restul zonei studiate dar nereglementate prin prezenta documentație, se păstrează reglementările existente.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor.

Parcelarea existentă nu se modifică și permite amenajarea terenului pentru amplasarea unor construcții .

Retragerile propuse pentru amenajare carosabil, parcare și construcții sunt următoarele:

-față de limita de proprietate din est se păstrează o distanță de 22,0 m din axul drumului național;

-față de limita de proprietate din sud se păstrează o zonă verde de protecție de 2.0 m;

-față de limita de proprietate din nord se păstrează o distanță de 20,0 m;

În partea de est și 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 investiției propuse.

-est-teren liber care constă dintr-o rigolă de scurgere ape pluviale și un spațiu comercial în regim de parter; construcție privată realizată pe teren concesionat de la primărie;

Regimul de înălțime :

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

Permisivități :

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

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 ușor din strada Cuza voda. Accesele sunt separate pentru aprovizionare și pentru clienți.

Accesele la cele două dotări edilitare existente pe teren, se păstrează ca și incinta actuală.

Centrul comercial va fi o construcție unitară cu regim de înălțime parter și va cuprinde: spațiu de vânzare, spațiu de depozitare, grupuri sanitare și vestiare pentru salariați, dotări tehnice etc.

Suprafața construită: 600,0 mp

Suprafața desfășurată: 600,0 mp

Spațiile verzi se vor amenaja către parc și către strada 1 Decembrie precum și în zona celor două dotări 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 terasă, 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-constructii din care rezulta POT-ul

-verde –spatiile verzi totale

Zona studiată este în suprafața de 8431,0mp.

Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apă se va executa prin racord din conducta de distribuție a apei potabile amplasată în intravilanul localității pe strada Cuza voda existentă la nordul terenului. Pe racord se va monta un camin apometric cu aparat pentru măsurarea consumurilor de apă potabilă .

Conducta de alimentare cu apă Dn300 mm existentă pe teren se va devia pe baza unui proiect de specialitate, la distanța prevăzută 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 . Prin avizul nr.288 162 198/27-11-2019 este semnalata prezenta retelei de 20kv care trebuie protejata.Pe plansa cu retele si propunere de mobilare,este marcata zona de protectie a LEA 20 kv.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

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

● **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 .

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;

Întocmit,
arh. urb.Mirela Dida