

## Memoriu de prezentare

### **I. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE:**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

- **Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI RACORDARE LA UTILITATI**
- **Amplasament:**  
F12, INTRAVILAN, T 62, Cc 1752, V 1751, A 1753, A 1753/1, NR. CAD. 31112, COMUNA MIHAIL KOGALNICEANU, JUDETUL TULCEA
- **Faza de proiectare:**  
**Plan Urbanistic Zonal**
- **Beneficiar:**  
S.C. MELISSA FARM S.R.L.
- **Proiectant:**  
**S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. – Mineri, com. Somova, jud. Tulcea**
- **Nr. Proiect/ data elaborării:**  
16/2022

#### **1.2. Obiectul P.U.Z.:**

**Planul Urbanistic Zonal are ca obiect reglementarea terenului proprietate privată a investitorului în vederea diversificării funcțiilor existente în zonă cu funcțiuni compatibile și complementare zonei.**

Terenul cu o suprafață de 1944 mp este situat în intravilanul localității Mihail Kogalniceanu, comuna Mihail Kogalniceanu, strada Mihai Eminescu, nr. 49, jud. Tulcea, F12, T 62, Cc 1752, V 1751, A 1753, A 1753/1, NR. CAD. 31112.

Prezenta documentație urbanistică analizează posibilitatea amplasării unor construcții cu funcțiunea de servicii, amenajări de incintă, accese pietonale și auto, parcuri, împrejmuiri, care să răspundă cerințelor, atât din punct de vedere tehnic cât și al calității arhitecturale unei

asemenea functiuni, precum si dezvoltarea echiparii edilitare la nivel de parcela.

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in cazul in care se solicita o modificare a prevederilor unei documentatii de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z..

Prin prezentul plan se analizeaza modul optim de integrare a noii functiuni in relatia cu vecinatatile, impactul peisajului, accesul, distantele obiectivului fata de zone protejate, slutionarea utilitatilor, probleme de mediu.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- La Nord: Nr Cad. 33195 si 32954 – distanta pana la locuinta aflata in vecinatatea nordica este de 20.20 ml
- La Sud: Nr Cad. 38023 – distana fata de locuinta aflata in vecinatatea sudica a amplasamentului este de 2.50 ml (locuinta nu are ferestre spre nord, zona unde se va amplasa constructia cu functiunea de farmacie)
- La Est: Strada Mihai Eminescu- DN 22 E87 – distanta pana la prima locuinta in partea estica este de 40 ml
- La Vest: proprietate privata – distanta pana la prima locuinta din partea vestica a amplasamentului este de min 125 ml

### **1.3. Surse documentare:**

- Ridicarea topografică
- Documentație fotografică
- Tema de proiectare
- Deplasări pe teren
- Planul Urbanistic General al comunei Mihail Kogalniceanu, sat Mihail Kogalniceanu și Regulamentul local aferent în vigoare.

Mihail Kogalniceanu este o comuna in judetul Tulcea formata din satele Lastuni, Mihail Kogalniceanu (resedinta) si Randunica. Comuna Mihail Kogalniceanu este situata in partea central-nordica a Judetului Tulcea.

Teritoriul administrativ al comunei Mihail Kogălniceanu cuprinde trei localități:

- Mihail Kogălniceanu - așezare rurală de tip mare, amplasat la 20 km de orașul Tulcea, pe DN 22;
- Rândunica - amplasat la 7 km de Mihail Kogălniceanu, pe DC 10;
- Lăstuni - amplasat pe DC 11, la distanta de 3 km față de reședința de comuna.

Ținutul se afla situat pe campia inalta a podisului nord – dobrogean, avand un relief de podis (depresiune) si este traversat de la N la S de raul Telita, care se varsa in Lacul Babadag. Debitul acestui rau creste in timpul ploilor mari, dar scurgerea specifica este redusa, ceea ce arata ca intreaga zona este deficitara sub raportul umiditatii.

Comuna Mihail Kogalniceanu este cunoscuta, in special, datorita descoperirii pe acest teritoriu a celui mai bogat tezaur de monede tataresti din Romania, fapt ce atesta importanta economica si sociala a acestui teritoriu. A purtat denumirea de Enichioi La inceputul secolului XX localitatea pimeste denumirea actuala si este cunoscuta ca avand o populatie de 585 de locuitori, majoritatea fiind agricultori si gradinari.

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată se află în intravilanul comunei Mihail Kogalniceanu, in partea centrala a intravilanului localitatii.

In prezent amplasamentul are destinatia conform P.U.G. de zona centrala – administrative, cultural, invatamant, locuinte cu anexe gospodaresti – ateliere si spatii comerciale si alimentatie publica, suprafata totala care poate fi alocata functiunilor de servicii este de max. 100 mp.

Relațiile în teritoriu sunt deosebit de avantajoase, legătura cu Municipiul Tulcea realizându-se pe DN 22 –E87 – Tulcea-Constanta.

Avantajele dezvoltării:

- existenta de reguli de amplasare a noilor constructii
- valorificarea suprafetelor in concordanta cu functiunea propusa prin plan
- crearea de noi locuri de muncă în localitate (astfel s-ar reduce numărul localnicilor care migrează către oraș în căutarea de locuri de muncă)
- asigurarea accesului facil la tratamente

## **2.2. Încadrarea în localitate:**

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul comunei Mihail Kogalniceanu, strada Mihai Eminescu, nr. 49.

Relatiile cu localitatea :

- relatia cu localitatea la nivel de circulatie principala in zona se face pe drumul national DN 22 – accesul pe lot este amenajat si se mentine
- relatia cu localitatea la nivel de echipare edilitara - alimentare cu energie electrica prin existenta retelelor publice in zona;
- functiunile dezvoltate vor fi deservite de institutiile publice din localitate, accesul la acestea fiind prin intermediul drumurilor existente.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Analizând zona vizată de prezentul studiu, constatăm că aceasta nu este străbătută de nici o apă curgătoare, rețeaua hidrografică nereprezentând riscuri de inundabilitate.

Zona studiată se află în unitatea geomorfologică a Dobrogei de Nord și se prezintă ca o regiune cu pante mici, oferind condiții prielnice dezvoltării unui asemenea obiectiv.

## **2.4. Circulația**

Accesul la zona studiată se face din Str. Mihai Eminescu. Zona studiată este circulată atât de vehicule mici, cât și de vehicule de capacitate mare care deservesc obiectivele din zonă.

Pe calea ferata, cea mai apropiata statie este Mihail Kogalniceanu, situata la 3 km fata de centrul localitatii. Aceasta statie asigura legatura cu municipiul Tulcea si orasele Bucuresti si Constanta.

De asemenea, pe teritoriul comunei Mihail Kogalniceanu este amplasat aeroportul civil Mihail Kogalniceanu, care leaga municipiul Tulcea cu orasele Bucuresti si Constanta. In prezent, cursele de pasageri sunt suspendate.

Nu au fost identificate aspecte critice la nivelul circulației rutiere, drumurile fiind circulabile.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

In zona studiata, in prezent, terenul este cu destinatie curti constructii conform incadrare cadastrala, intravilan.

Zona nu dispune de spații verzi amenajate.

Se apreciază că amplasamentul nu presupune disfuncționalități deosebite, fiind considerat necesară revitalizarea zonei.

### **2.6. Echiparea edilitară:**

Amplasamentul dispune de posibilități de racord la electricitate, rețeaua electrica aflandu-se pe Str Mihai Eminescu– racordul se va realiza conform avizului S.C. E-DISTRIBUTIE DOBROGEA cu nr 16012780 din 21.02.2023. Pe terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal nu există rețele sau conducte magistrale.

De asemenea, str. Mihai Eminescu dispune de rețea de alimentare cu apa si canalizare.

### **2.7. Probleme de mediu:**

- **Relația de cadru natural – cadru construit**

Nu au fost identificate arii protejate.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice prin realizarea investiției– cota terenului reglementat este aceeași cu cea a str. Mihai Eminescu – a se vedea ridicarea topografica.

### **2.8. Opțiuni ale populației:**

Documentația de urbanism va fi supusă aprobării în Consiliul Local al comunei Mihail Kogalniceanu, urmând a fi afișată în prealabil la sediul administrației publice locale.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului Plan Urbanistic Zonal este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată și proprice dezvoltării comunei și a zonelor limitrofe.

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Studiul geotehnic se va întocmi pentru faza D.T.A.C. și P.T.

### **3.2. Prevederi P.U.G.:**

Conform P.U.G. -ului comunei Mihail Kogalniceanu și R.L.U. aprobat prin H.C.L. obiectivul se afla în intravilanul comunei, pe un teren cu categoria de folosință curți construcții.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Perimetrul studiat este intravilan și, conform P.U.G. și R.L.U. în vigoare, autorizarea este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism prealabile.

Relația amplamentului cu vecinătățile din punctul de vedere al reliefului este una favorabilă în sensul că poziționarea amplasamentului necesar realizării obiectivului a fost una ideală în sensul accesibilității facile și a rețelelor tehnico-edilitare existente în vecinătate.

Pe amplasament nu au fost identificate oglinzi de apă și spații plantate.

Modul de utilizare a terenului aferent obiectivului propus, gabaritul viitoarelor construcții, materialele și finisajele utilizate, vor constitui elemente adăugate cadrului natural existent, în sprijinul încadrării produsului realizat în mediul ambiant al zonei.

### **3.4. Modernizarea circulației:**

Amplasamentul beneficiază de acces direct la o cale rutieră – Str. Mihai Eminescu.

Din punct de vedere al accesului carosabil în incinta propusă, acesta se va realiza din calea de acces din partea estica a terenului - existent.

Revine în sarcina beneficiarului – conform prevederilor art. 13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 – obligația efectuării, parțial sau total, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară în interiorul perimetrului studiat.

Referitor la parcare autovehiculelor, se vor avea în vedere precizările art. 33 din H.G.R. nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5. Pe lot se vor asigura minim 3 locuri de parcare ce vor deservi funcțiunea de farmacie și minim un loc de parcare pentru funcțiunea de locuire (în spatele lotului).

Parcarea autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în incinta proprie. Este interzisă parcare autovehiculelor în lungul drumului din partea estica.

### **3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:**

Se propune menținerea celor două funcțiuni din P.U.G., și anume cea de servicii – farmacie, precum și funcțiunea de locuire – funcțiune compatibilă și complementară.

#### **Reguli generale privind modul de ocupare al terenului:**

Terenul studiat permite edificarea de construcții și amenajări de toate categoriile, cu respectarea retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare, în conformitate cu prevederile Codului Civil actualizat, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, cu prevederile Ordinului 119/2008, precum și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat.

Ca regim de amplasare: cladirile se vor retrage minim 10.00 m în partea estica a amplasamentului, 2.00 m de la limita nordica pentru funcțiunea de locuinta de serviciu și 3.00 m pentru funcțiunea comerciala (farmacie), 2.00 m fata de limita vestica și 2.00 m fata de latura sudica (pentru funcțiunea de locuinta de serviciu propusa în spatele lotului), respectiv 1.50 m (pentru funcțiunea de farmacie propusa în partea estica, spre DN pentru a nu se creea probleme de insorire a locuintei aflate în

vecinatatea nordica). In partea estica, in zona non-aedificandi, se pot amplasa panouri publicitare sau alte constructii usoare si demontabile necesare unei bune functionari a fluxului (distanta fata de DN este asigurata, limita zonei de protectie a drumului coincizand cu limita de proprietate).

**Regimul de înălțime:**

Regimul de înălțime se propune a fi de maxim 15,00 m masurati de la cota terenului amenajat.

**Indici de ocupare:**

**LOT REGLEMENTAT: functiunea de servicii**

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0.35.

Hmax = 15.00 m.

**BILANT TERITORIAL**

<b>ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE</b>		<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>TOTAL TEREN</b>		<b>1944</b>	<b>100</b>
<b>ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII – din care:</b>	Subzona constructii:	<b>680.40</b>	<b>35,00</b>
	Subzona spatii verzi minim pe lot	<b>583.20</b>	<b>30,00</b>
	Subzona amenajari incinta (parcaje, platforme, circulatii, alei carosabile, etc. )	<b>680.40</b>	<b>35,00</b>
	<b>Total:</b>	<b>972</b>	<b>50,00</b>

În cazul schimbărilor legislative pe perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism, noile construcții vor fi autorizate conform modificărilor.

Se propune construirea in partea estica a amplasamentului a unei cladiri cu functiunea de farmacie. In partea vestica a amplasamentului se propune amplasarea unei locuinte de serviciu.



### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

- **Alimentare cu energie electrică:**

**Prima varianta :** asigurarea necesarului de consum electric se poate asigura din rețelele existente în zona amplasamentului - prin grija initiatorului de plan pe baza unor contracte încheiate cu autoritatea publică locală și/sau administratorul de rețele.

**A doua varianta :** prin soluții locale din surse regenerabile cum ar fi panourile fotovoltaice, panouri solare, pentru consumuri mici, etc. după caz.

- **Alimentarea cu apă:**

Se va realiza din rețeaua stradală existentă – Str. Mihai Eminescu.

- **Evacuarea apelor uzate menajere:**

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua stradală existentă pe str Mihai Eminescu.

- **Evacuarea deșeurilor menajere solide:**

Se va face prin colectarea individuală, în pubele, apoi colectarea acestora se va realiza prin firme autorizate de autoritățile locale. Platforma unde se vor amplasa pubelele va avea o suprafață de 4mp și va fi amplasată în partea nord-estică a amplasamentului.

### 3.7. Protecția mediului:

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în mod controlat (în pubele închise și separate pe diferite tipuri de deșuri iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul firmelor specializate și agreeate de autoritățile locale.

Depozitarea deșeurilor rezultate în urma desfășurării funcțiunii de farmacie vor fi colectate separat și vor fi ridicate de o firmă specializată și acreditată pentru ridicarea deșeurilor medicale.

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).

### 3.8. Obiective de utilitate publică:

Terenul ce a stat la baza inițierii prezentei documentații de urbanism aparține beneficiarului.

## IV. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE:

### 4.1. Concluzii:

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:
- **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**, indicative GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
  
- Prezentul plan urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent marchează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei, cât și de proprietarii/administratorii rețelelor publice din zonă.

### 4.2. Măsuri în continuare:

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a Consiliului Județean Tulcea.
- Aprobarea prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Mihail Kogalniceanu.
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizația de construire

- Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investițiilor propuse.

#### **4.3. Priorități de intervenție:**

Asigurarea utilităților și a modernizării căii de acces rutier este prioritară.

#### **4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții:**

Propunerea din prezenta documentație de urbanism se susține prin faptul că în această zonă există institutii și servicii vis-à-vis de amplasamentul reglementat, precum și în partea sudică, după vecinătatea directă.

**La emiterea certificatului de urbanism pentru obținerea autorizației de construire se va ține seama de condițiile de amplasament emise în planul urbanistic zonal de față, cât și de cele din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) anexat documentației P.U.Z.**

Verificat,  
Arh. Dida Mirela

Intocmit,  
Arh. Cornelia Drăgulin-Dobre