

LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
T18, A260/1, nr. cad. 32355 si 42333 - Intravilan Tulcea

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

«LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE»

T18, A260/1, nr. cad. 32355 si 42333

Intravilan Tulcea

- initiator: **ALBU CONSTANTIN si ALECSIEV DANIEL**

- elaborator : **Birou Individual de Arhitectura 050**

Arhitect Anca SUHOV

- data elaborarii : **ianuarie 2019**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea conditiilor de relotizare si detalieri a reglementarilor a doua parcele proprietate privata in vederea construirii a cinci locuinte unifamiliale. Suprafata totala a terenurilor este de 3.000mp. Acestea se afla in proprietatea persoanelor fizice ALBU CONSTANTIN si ALECSIEV DANIEL conform contractului de vanzare-cumparare nr.1580/16.06.2004 si a contractului de vanzare-cumparare nr.414/21.02.2001.

Amplasamentul se gaseste in Intravilanul municipiului Tulcea, in zona cunoscuta ca a livezilor.

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999;

- Documentatiile de urbanism aprobate in zona;

- Documentatia topografica elaborata de S.C. GEO TOPO S.R.L. Tulcea si avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

Amplasamentul analizat de prezenta documentatie este un teren ce se afla intr-o zona in plina dezvoltare ca zona de locuinte, in vecinatate mai fiind aprobate un numar de documentatii de urbanism cu scop similar.

2.2. Incadrarea in localitate:

Parcela se afla in vestul municipiului, intr-o zona ce poarta numele generic de Livezilor, incadrandu-se in UTR nr.32, zona Lmu1, locuinte si functiuni complementare.

LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

T18, A260/1, nr. cad. 32355 si 42333 - Intravilan Tulcea

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Ansamblul terenurilor are urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate privata lotizat in vederea vanzarii in scopul construirii de locuinte nr. cad. 42477, 42476, 42475, 42474, 42473;
- la sud – terenuri proprietate privata nr. cad. 2202, 2022;
- la vest – Lacul Casla (drumul de intretinere a acestuia);
- la est – strada Ion Ionescu de la Brad.

Terenul in suprafata de 3.000mp este alcatuit in fapt din doua parcele de 1.000 si respectiv 2.000mp. Zona este una profund antropizata.

2.4. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din strada Livezilor, aflata la est prin intermediul strazii Ion Ionescu de la Brad.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament nu exista constructii anterior edificate.

2.6. Echipare edilitara:

Pe amplasament nu exista actualmente racorduri la utilitati. Acestea sunt insa accesibile, parcelele din zona fiind racordate sau in curs de racordare.

Se impune o zona de protectie de 37m pentru LEA110KV Tulcea - FERO 2 in acest scop retragandu-se imprejmuirea.

2.7. Protectia mediului

Nu exista probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla intr-o zona complet antropizata.

2.7. Optiuni ale populatiei:

- Se observa la nivelul intregii zone o tendinta de dezvoltare a capacitatilor rezidentiale, fie ele colective sau pe lot individual.
- Zona, desi in Intravilan, nu a fost inca exploatarea la capacitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism-permisiuni si restrictii-necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei tip P.U.Z. este obligatorie nu pentru schimbarea zonificarii functionale aceasta respectandu-se, ci si pentru, cum este cazul nostru, evidentierea indicilor urbanistici maximi propusi.

Conform documentatiei topografice, terenul are o cadere de ~2,6% de la est la vest, exceptie facand extremitatea de vest, zona ce devine abrupta.

Accesul pe amplasament se face din strada Livezilor, aflata la est prin intermediul strazii Ion Ionescu de la Brad. Se propune crearea unei alei de acces private cu latimea de 3,5 m si zone de depasire si manevre ce va ramane in cota indiviza pentru cele cinci parcele.

LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
T18, A260/1, nr. cad. 32355 si 42333 - Intravilan Tulcea

3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Conform P.U.G. si Regulament aferent aprobate cu H.C.L. nr.29/27.05.1996 si respectiv H.C.L. nr.19/25.02.1999, UTR nr.32, zona Lmu1, locuinte si functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural poate fi valorificat prin imbunatatirea calitatii spatiului verde acordand o importanta deosebita amenajarilor peisagere. Se are in vedere o interventie minima asupra pantei terenului.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017.

Accesul pe amplasament se va face individual pentru cele cinci locuinte pe lot propriu din alea de acces nou creata pe latura de sud.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Indicii urbanistici maximi propusi sunt: **P.O.T. maxim = 35%**
C.U.T. maxim = 1

BILANT TERITORIAL:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (suprafata)	EXISTENT (procent din zona studiata)	PROPUS (suprafata)	PROPUS (procent din zona studiata)
P - ZONA PLANTATII DE ALINIAMENT	1.238mp	12,38 %	1.154mp	38,44 %
Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	851mp	3,30 %	313mp	10,43 %
Lmu1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3.669mp	14,23%	1.533mp	51,10%
TOTAL	3.000mp	100,00 %	3.000mp	100,00 %

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Pe amplasament exista posibilitatea de racord la retelele de utilitati din zona si anume alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.

Se impune o zona de protectie de 37m pentru LEA110KV Tulcea - FER0 2 in acest scop retragandu-se imprejmuirea, suprafata de teren ramasa fiind proprietatea beneficiarilor cu interdictie permanenta de construire si de amplasare a oricaror constructii anexe(magazii, soproane, foisoare, terase inchise deschise,

LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

T18, A260/1, nr. cad. 32355 si 42333 - Intravilan Tulcea

loc de joaca copii, etc). Pe suprafata respectiva care se va ingradi la randul ei va fi lasat doar un singur acces ce va fi tinut in permanenta incuiat, destinatia lui fiind doar pentru taiat iarba si buruienile de pe suprafata respectiva.

3.7. Protectia mediului:

Toate parcelele vor fi racordate la reseaua de canalizare de pe strada Livezilor.

Vor fi incheiate contracte de colectare a deseurilor cu o firma specializata.

Prin grija proprietarilor se va asigura pe parcela un procent de minim 30% spatii verzi.

3.8. Sanatatea populatiei:

Funciunea propusa, cea de locuire, nu este in contradictie nici cu vecinatatile, nici cu reglementarile PUG si nu impune zone de protectie.

3.9. Obiective de utilitate publica:

Au fost identificate urmatoarele obiective de utilitate publica necesar a fi realizate in vederea crearii conditiilor optime pentru functionarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasa a terenurilor prin implantarea unei functiuni ce nu intra in contradictie cu vecinatatile;
- Urbanizarea zonei.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funciunea propusa, de locuire, nu intra in contradictie cu prevederile PUG si asigura o utilizare mai judicioasa a terenurilor.

Aspectul constructiilor va fi in concordanta cu functiunea si specificul zonei.

Nu vor fi afectate vecinatatile, respectandu-se prevederile Codului Civil.

Intocmit,
ARHITECT ANCA SUHOV

