



MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei.

Denumirea lucrarii: **“Reparatii interioare, schimbare destinatie din cladire birouri in spatiu locuibil.”**

Amplasament: Tulcea, Aleea Merisor nr.2
Beneficiar : **PARASCHIV DUMITRU**
Proiectant: s.c. ARHAUS srl. J 36/179/1996
Data elaborarii : feb. 2021.
Faza: P.U.Z.-INTENTIA DE ELABORARE.

1.2.Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei- program.**

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea introducerii de noi reglementari urbanistice pe amplasamentul studiat, in vederea crearii conditiilor optime pentru schimbarea destinatiei unui imobil din birouri in spatii locuibile .

Funciunea propusa este in concordanta cu functiunea existenta a zonei.

Terenul este situat in partea de est a Mun.Tulcea ,in zona denumita Neptun, pe Aleea Merisor . Cladirea este propr.d-lui. Paraschiv Dumitru ,conform Contractului de vanzare autentificat cu nr.1408/14 sep. 2020, iar terenul este concesionat conf.Contractului de concesiune nr.G 12545/06.10.2020 incheiat cu Consiliul Local Tulcea, Directia intretinere si administrare patrimoniu.

Constructia aflata pe teren cu destinatia de CIE a fost sediul Bankpost are o suprafata construita de 117,0mp., o suprafata desfasurata de 230,0 mp si un regim de inaltime de P+1.

La baza acestei documentatii sta Certificatul de Urbanism nr.951 din 09.11.2020 .

1.3. Surse documentare.

Ridicare topografica receptionata de O.C.P.I. Tulcea, conf.Proces verbal de receptie nr.71/2021

P.U.G.Tulcea aprobat prin HCL.nr.29/27.05.1996;HCL nr.19/25.02.1999 si HCL nr.129/2011.

Alte studii de fundamentare nu au fost realizate.

2.Stadiul actual al dezvoltarii.

2.1.Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei.**

Localitatea Tulcea este in plin proces de dezvoltare economica,lucru ce duce implicit la dezvoltarea urbanistica a localitatii prin constructii noi, schimbari de destinatie,extinderi ale cladirilor existente etc.

Zona a cunoscut in ultimii ani o mare dezvoltare atat cu constructii destinate locuirii, cat si constructii pt.institutii si servicii publice de interes general.

2.2.Incadrare in localitate.

- **Pozitia zonei.**

Amplasamentul se afla conf.P.U.G. Mun.Tulcea,in UTR 17,zona LI,subzone u1-zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri(peste 10m) si zona IS1-zona pentru institutii si servicii publice de interes general.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii,cooperarii,in domeniul edilitar,servirea cu institutii de interes general.**

In zona se gasesc retele electrice,de apa ,canalizare si gaze care deservesc localitatea.

Zona este dotata cu spatii comerciale ,spatii prestari servicii,spatii administrative .

2.3.Elemente ale cadrului natural.

Relieful este specific podisului Dobrogei,orasul situandu-se intr-o zona colinara cu inaltimi de pana la 30,0m,cu depozite loessoide.

Orasul Tulcea este marginit la nord de fluviul Dunarea.

Sub raport climatic-clima este temperat continentală cu influente sud-mediteraniene:veri fierbinti;ierni geroase cu vanturi puternice;temperatura medie anuala 11 C; cantitatea medie de precipitatii 440ml/mp anual.

Nu au fost identificate riscuri naturale precum inundatiile,alunecarile de teren sau surparile,climatic,hidrologice,pedologice,geomorfologice,antropice.

2.4.Circulatia.

- **Aspecte critice privind desfasurarea ,in cadrul zonei,a circulatiei rutiere,navale,aeriene(dupa caz).**

Accesul principal la amplasamentul studiat se realizeaza din Aleea Merisor, care face legatura cu str.I.L.Caragiale drum cu doua benzi de circulatie si categoria a III-a, conf. H.C.L.nr.64/27 martie 2008 ,privind clasificarea strazilor din mun.Tulcea,in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc.

In incinta exista doua locuri de parcare .

2.5.Ocuparea terenurilor.

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.**

Amplasamentul se afla in zona LI,subzone u1-zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri(peste 10m) si zona IS1-zona pentru institutii si servicii publice de interes general.

Forma terenului este neregulata .

Constructia de pe teren are destinatia de CIE-constructii industriale si edilitare conf. incadrarii existente in planul de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de ing.Georgescu Stefan-Cristian si inregistrat la O.C.P.I. in data de 19 mar.2018.

- **Relationari intre functiuni.**

Prin introducerea de reglementari pe terenul studiat,nu se estimeaza disfunctiuni la nivelul de relationare cu vecinatatile existente .

Functiunea nou propusa este LMu1 zona rezidentiala cu cladiri P, P+1,P+2,(pana la 10m)exclusive rezidentiala (locuire si functiuni complementare).

Se apreciaza ca amplasamentul nu presupune disfunctionalitati deosebite ,fiind considerat favorabil pentru desfasurarea unei functiuni de locuire.

- **Gradul de ocupare al zonei.**

Zona studiata este masiv construita-locuinte in sistem colectiv.

Pe terenul studiat gradul de ocupare este de 23,58%,iar coeficientul de utilizare teren de 0,46.

- **Asigurarea cu servicii a zonei.**

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica , apa , canalizare si gaze.

- **Asigurarea cu spatii verzi.**

Pe teren exista un procent de 55,22 de spatii verzi .

- **Principalele disfunctionalitati.**

Nu sunt disfunctionalitati la nivel de circulatie si retele edilitare.

2.6. Echiparea edilitara.

Constructia a avut asigurate toate utilitatile ,dar datorita faptului ca aceasta cladire nu a fost functionala multi ani,proprietarul a cerut debransarea de la utilitati,racordurile existand in continuare,ea poate sa fie racordata din nou la toate utilitatile din zona.

2.7. Probleme de mediu.

- **Relatia de cadru natural – cadru construit.**

In urma analizarii documentatiei si a localizarii amplasamentului in planul de urbanism,in raport cu pozitia fata de ariile protejate,mentionam ca amplasamentul nu se afla situat in arii naturale protejate.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice.**

Nu au fost identificate riscuri naturale si antropice prin realizarea acestui plan.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare,ce reprezinta riscuri pentru zona.**

Nu exista sisteme de comunicatii si echipare edilitara ce prezinta riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.**

Nu au fost identificate valori ale patrimoniului ce trebuiesc protejate.

- **Evidenta potentialului balnear si turistic.**

Amplasamentul nu are un potential turistic si de agrement , locul este ideal pentru functiunea propusa.

In relatia cadru natural-cadru construit,functiunea propusa nu intra in contradictie cu elementele construite ,astfel incat sa fie afectata zona.

2.8.Optiuni ale populatiei.

Documentatia va fi supusa aprobarii Consiliului Local fiind afisata in prealabil la sediul administratiei publice locale.

Avand in vedere propunerea de a transforma cladirea in spatii destinate locuirii ,consideram ca nu vor exista probleme pt.realizarea acestei investitii,deoarece zona este destinata locuirii.

Documentatia va fi depusa la UAT-Mun.Tulcea pt.a fi vizionata de public.

Investitia prin natura destinatiei propuse nu va ridica probleme speciale care pot afecta vecinatatile directe sau imediat apropiate.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului P.U.Z.,este de asemenea favorabil solicitarii beneficiarului,considerand intemeiata intentia acestuia de a transforma spatiul existent in doua spatii destinate locuirii(un apartament la parter si un apartament la etaj).

Propunerile si sugestiile publicului interesat de pe perioada afisarii se vor prelua in documentatie,dupa caz.

Inconveniente de alta natura nu exista.

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica.

3.1. Concluzii ale studiilor fundamentale.

Nu s-au facut anterior,studii de fundamentare,ale caror prevederi sa poata sta la baza elaborarii acestui P.U.Z.

Pentru amplasamentul studiat s-a realizat ridicare topografica , avizata de OCPI Tulcea.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Amplasamentul se afla conf.P.U.G. Mun.Tulcea,in intravilanul localitatii ,in UTR 17, zona LI,subzone u1-zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri(peste 10m) si zona IS1-zona pentru institutii si servicii publice de interes general.

In prezent zona este masiv ocupata de constructii cu destinatia de locuinte si functiuni compatibile cu locuirea.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Se propune prin proiect reamenajarea spatiului din jurul cladirii ca si spatiu verde prin cosmetizarea arborilor existenti si prin plantarea de gazon ,flori si arbusti decorativi.

3.4.Modernizarea circulatiei.

Artera de circulatie- Aleea Cristina este modernizata,prevazuta cu covor asfaltic,cu o banda de circulatie – sens unic -cu dimensionarea carosabilului care permite circulatia in conditii de siguranta si la capacitate maxima .

Amplasamentul beneficiaza de acces auto si pietonal.

3.5. Zonificarea functionala,reglementari,bilant teritorial, indici urbanistici.

Avand in vedere solicitarea beneficiarului s-a propus schimbarea destinatiei cladirii din birouri in spatii locuibile. Se vor obtine doua apartamente separate,unul in parter si unul in etaj.

Pentru fiecare din acest e spatii accesul este separat.

Apartamentul din parter va avea acces din fatada principala iar apartamentul din etaj din fatada posterioara.Ambele accese propuse pt.locuinte sunt existente.

In prezent gradul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului raman neschimbate fata de situatia actuala.

Nu se intervine in nici un fel asupra aspectului cladirii si formei in plan spatiile existente pot fi folosite pt.noua functiune cu propuneri de noi compartimentari nestructurale si extinderi de instalatii.

ALINIAMENT.

Aliniamentul este linia de demarcatie intre drumul stradal si proprietatea reglementata ,in cazul nostru constructia este existenta

EDIFICABIL

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor.

In situatia data edificabilul propus va avea urmatoare retrageri fata de limitele terenului:

- La nord -2,40m
- La sud -10,60m

- La est – 4,60m
- La vest -0,90m

REGIM DE INALTIME

Regimul de inaltime este P+1

Inaltimea maxima a constructiilor masurata de la nivelul trotuarului de garda nu va depasi 10,00m.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA

	Existent	Propus
Constructii	117,0 mp - 23,58 %	173,6mp - 35,00%
Trotuare	49,0mp - 9,80%	52,8mp -10,65%
Alei pietonale	21,0mp - 4,20%	18,4mp - 3,71%
Parcari	36,0mp - 7,20%	25,0mp - 5,04%
Spatiu verde	273,0mp - 55,22%	226,2mp - 45,60%
TOTAL	496,0mp - 100,0%	496,0mp -100,0%

Indici de ocupare existenti si propusi

P.O.T. existent = 23,58% P.O.T.propus = 35,0%

C.U.T. existent = 0,46 C.U.T.propus =1,0

NOTA:Bilantul teritorial a fost intocmit numai pe parcela studiata.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

- **Alimentarea cu energie electrica.**

Asigurarea necesarului de consum cu energie electrica este realizat din Aleea Merisor.

- **Alimentarea cu apa.**

Alimentarea din nou cu apa a cladirii este posibila prin rebransarea la conducta de apa existenta pe Aleea Merisor.

- **Evacuarea apelor uzate menajere.**

Evacuarea apelor uzate se va face prin rebransare la instalatia de canalizare existenta pe Aleea Merisor.

- **Alimentarea cu caldura.**

Asigurarea consumului de caldura va fi asigurat prin rebransare la conducta de gaze naturale pozitionata pe Aleea Merisor.

- **Evacuarea deseurilor menajere solide.**

In incinta detinuta se va amenaja un loc destinat pubelelor.

Deseurile prin colectare selectiva,vor fi depozitate in europubele,apoi predate catre firme specializate si autorizate in domeniu.

3.7. Protectia mediului.

Protectia mediului trebuie sa fie principala preocupare a beneficiarului.

Evacuarea controlata a deseurilor va proteja de noxe aerul ,solul si subsolul zonei.

Reamenajarea spatiului verde,va avea un impact pozitiv asupra mediului.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

- **Lista obiectivelor de utilitate publica.**

DISFUNCTIONALITATI

- nu exista disfunctionalitati de nici un fel.

- **Identificarea titlului de proprietate asupra terenului.**

Amplasamentul, in prezent este proprietatea private a Consiliului Local Tulcea si concesionat d-lui.Paraschiv Dumitru.

4.Concluzii si masuri in continuare.

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Propunerile acestui P.U.Z.completate de reglementarile din Regulamentul Local de Urbanism sunt instrumente prin care autoritatile locale pot controla dezvoltarea urbanistica a zonei.

- **Categorii principale de interventie ,materializarea programului de dezvoltare.**

In vederea materializarii propunerilor programului de dezvoltare este necesara aprobarea documentatiei.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.asupra propunerilor avansate,eventuale restrictii.**

Elaboratorul documentatiei considera propunerea din acest proiect ca fiind oportuna si necesara pt.realizarea unor locuinte pt.locuirea in bune conditii a membrilor familiei,intr-un spatiu linistit inconjurat de alte locuinte.

- **Montaje ale etapelor viitoare(actori implicati ,atragerea de fonduri,etape de realizare,programe de investitii).**

Dat fiind prevederile urbanistice ce analizeaza un singur lot,etapele de dezvoltare se vor referi doar la realizarea obiectivului de investitii conf.temei de proiectare.

- Investitia este privata pe fonduri proprii.

Intocmit:

Arh.Teodorescu Mariana Elena

