

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA D+P+1E, , strada Davila, nr.2C, nr. cad. 45431, Municipiul TULCEA, judetul TULCEA**

1.1.2.Beneficiar: **LEVENDI GHEORGHE si LEVENDI COSTANDELA**

1.1.3.Proiectant general: **S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA**

1.1.4.Data elaborarii: **AUGUST 2020**

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Terenul se afla in intravilanul municipiului Tulcea, pe strada Davila, la numarul 2 C.

Amplasamentul se afla intr-o zona, care conform PUG-ului si Regulamentului de urbanism are ca destinatie – ZONA REZIDENTIALA, subzona Llu2, cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 metri inaltime), de tip urban, predominant rezidentiala, dar si in zona CC – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE, CCr, subzona pentru cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, care impune o retragere de 5,00 metri a constructiilor la strada Davila.

Deoarece se solicita amplasarea pe teren a unei locuinte unifamiliale cu un regim de inaltime inferior celui prevazut in PUG, este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism care sa prezinte relatia acesteia cu vecinatatile, in contextul existent. In realitate, terenurile de pe latura de sud a strazii Davila sunt mobilate numai de constructii cu regim mic de inaltime si anexele lor, cu o densitate mare pe parcela. Strada Davila este o strada de mai mica importanta dintre cele care formeaza fragmente de „inele” succesive in jurul zonei centrale, care dispune de o mobilare diferita pe cele doua fronturi, desi ambele sunt dedicate locuirii. Dar, in timp ce latura de nord, catre intersectia cu strada Babadag, este mobilat cu tronsoane de locuinte amplasate pe directia est-vest, sustinand un front secund la strada Babadag, restul

strazii Davila este dens mobilat doar de locuinte cu regim mic de inaltime, majoritatea vechi, „imbogatite” de constructii parazite, acareturi construite in perioade diferite fata de corpul principal de locuinta. Practic, terenul de amplasament, se afla in zona de contact dintre destinatia rezidentiala cu regim mic de inaltime, si cea de locuinte inalte. Accesul pe teren este asigurat din strada Davila, strada cu imbracaminte de piatra cubica, dar avand pe latura de nord si o zona de platforma asfaltata, de pe care pleaca aleile asfaltate din incintele blocurilor de locuinte.

Amplasamentul este situat la circa 300 de metri in sud fata de zona centrala a municipiului.

Zona rezidentiala desfasurata de-a lungul laturii de sud a strazii Davila este alcatuita compact din constructii de locuinte parter sau, mai rar, P+1, remarcandu-se doar sporadic cladiri peste acest regim de inaltime. Locuintele sunt dezvoltate pe loturi particulare si, din loc in loc, se intalnesc si functiuni compatibile cu locuirea, de mica amploare.

Prin tema program se solicita executarea in zona a unei locuinte D+P+1E, intr-o zona cu terenuri care au, in mod traditional, destinatie rezidentiala. Pana in preajma intersectiei cu strada Babadag pe strada Davila s-au dezvoltat, pe ambele fronturi, functiuni rezidentiale de mica amploare, cu gradini de legume, in interiorul pateurilor delimitate de strazi.

Amplasamentul aflandu-se, conform PUG, in zona LI u2 (ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE, de tip urban), prin Certificatul de urbanism s-a solicitat o documentatie de urbanism in prealabil, care sa propuna o buna organizare a parcelei in relatie cu parcelele invecinate si inlocuirea functiunii din LI (Locuinte inalte) in LM (Locuinte mici si mijlocii).

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Amplasamentul este situat, potrivit Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea (aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999, parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996 si H.C.L. nr.129/2011) in UTR nr. 13, zona LI (ZONA LOCUINTE INALTE) cu subzona LI u2 (predominant rezidentiala, de tip urban). Deoarece in zona exista in mod traditional locuinte cu regim de inaltime redus si functiuni complementare, punctual, s-a recurs la elaborarea spre aprobare a unei documentatii de urbanism – P.U.Z.- si a unui Regulament de urbanism aferent

acesteia , care sa stabileasca posibilitatea amplasarii unei locuinte unifamiliale de o mai mica inaltime in zona.

1.3. Surse de documentare

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996 si H.C.L. nr.129/2011 si Regulamentul local de urbanism al Municipiului Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 ,parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea.

Pentru definitivarea documentatiei au fost studiate alte PUZ-uri aprobate in zona dupa cum urmeaza:

-PUZ CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE S+P+7E, str. Babadag nr. 133, aprobat prin HCL nr. 78/2017

-PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE D+P+5E, str. Grivitei nr. 70 A, aprobat prin HCL nr. 144/2017

-PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, str. Grivitei nr. 68, 68B, aprobat prin HCL 213/2017

In imediata apropiere a amplasamentului nu sunt elaborate si aprobate si alte documentatii PUZ, dar exista la o distanta de 78,00 de metri in sud, dincolo de blocul RENEL, documentatia aprobata PUZ BLOC DE LOCUINTE GRIVITEI care se afla in faza de executie, precum si PUZ EXTINDERE HOTEL CITY la circa 90,00 de metri in sud-vest.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, la circa 300 de metri in sud fata de zona centrala si la circa 45 de metri in est fata de strada Babadag, una dintre cele mai importante artere de circulatie din municipiu. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea prevede , in aceasta parte a strazii Davila, zona rezidentiala (LI), cu constructii de locuinte inalte, in timp ce frontul de sus al strazii Davila, este puternic conturat ca zona de locuinte mici si mijlocii, majoritatea fiind chiar parter.

Din punct de vedere al functiunilor prezente in in zona , cele rezidentiale sunt dominante, zona fiind caracterizata de constructii de locuinte , in general unifamiliale, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, deoarece se afla la interferenta dintre zona rezidentiala cu locuire de tip traditional in locuinte unifamiliale mici, cu anexe de cele mai multe ori, condruite in functie de necesitate in perioade diferite fata de constructia corpului de cladire de baza, si cea de locuinte inalte, cu tip de locuire

coleciv, in blocuri de locuinte. Frontul de sud, in care este situat terenul de amplasament este caracterizat de locuinte vechi in majoritate, o parte dintre ele fiind reabilite, pe parcele relativ mici, in timp ce la strada sunt amplasate anexele locuintelor (garaje, magazii, etc). Regimul de inaltime al constructiilor este parter, P+1 , pentru locuinte si parter pentru anexele de la limita de nord a proprietatilor. Deoarece strada Davila prezinta o imagine serpuita iar majoritatea locuintelor de pe frontul de nord sunt perpendiculare pe traseul acesteia, si amplasarea lor este aparent dezordonata, cu schimbari evidente de unghiuri.

2.1.2.Potential de dezvoltare

Asa cum am aratat, terenul de studiu se afla in intravilan, zona fiind reprezentata de functiuni rezidentiale si de functiuni complementare cu locuirea. Dezvoltarea, pe latura cealalta a strazii Davila, catre strada Babadag a unui zone zone de blocuri de locuinte – cele de la strada Babadag avand si spatii comerciale sau de prestari-servicii la parter iar cele din frontul secund al acesteia fiind exclusiv rezidentiale- a fost motivul pentru care in PUG-ul Municipiului Tulcea s-a propus pentru zona de amplasament tot o functiune de locuinte inalte, in continuarea tronsoanelor de blocuri din frontul secund al strazii Babadag. Situatia din momentul de fata insa, cu loturi mici si fragmentate, intre zone de cladiri inalte (strada Babadag, si portiuni din strada Grivitei) face posibila perpetuarea acestor „bretele” de locuinte mici pe strazile secundare, perpendiculare pe cele mai sus amintite.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii – Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, pe strada Davila, nr. 2C, nr.cad. 45431, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren din domeniul public de interes local, strada Davila
- la est – teren proprietate particulara nr. cad. 40257, nr. cad.41728 (Moscu Doru, Balanuta Valentina)
- la sud – teren proprietate particulara –Stoica Viorel
- la vest – teren proprietate particulara –Stoica Viorel

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Accesul carosabil este asigurat pe amplasament din strada Davila, in zona de NORD a amplasamentului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezinta o panta de la est la vest de circa 7,5%. Aceasta panta este relativ constanta in acest segment al strazii Davila.

Zona de amplasament este antropizata, cadrul natural nu are valente deosebite.

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata de Strada Davila, strada care a beneficiat de operatiuni de modernizare si utilare tehnico-edilitara.

Strada Davila are imbracaminte din piatra cubica,trotuarul de pe latura de sud este in trepte si are o latime de circa 1,0 m.Interventiile de largire a strazii,in dreptul blocurilor de locuinte ,sunt cu imbracaminte asfaltica ,iar partial,trotuarul de pe latura de nord ,catre strada Babadag,este dalat ,amenajandu-se si locuri de parcare,tot ca alveola in trotuar. La intersectia dintre strada Davila si Babadag este montat un geiger pentru preluarea apelor pluviale de pe strada Davila ,cu o panta destul de accentuata de la est la vest .

.Strada Davila este o strada a municipiului Tulcea de categoria a IV-a ,in conformitate cu HOTARAREA NR 64 ,PRIVIND –CLASIFICAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA din 27 martie 2008.Strada Davila are o latime variabila de-a lungul traseului sau ,cu o medie de circa 5,00m.

Pentru a se asigura posibilitatea de parcare,precum si un trafic fluent ,odata cu aparitia blocurilor de locuinte pe latura de nord a strazii,au fost delimitate zone de largire alveolara,de la trotuarul care avea circa 1,0-1,5 m, pana la o adancime de circa 5,0m in dreptul blocurilor ,fiind amenajate si locuri de parcare.

Prin intermediul Strazii Babadag, in care debuseaza, accesul de la amplasament pana in centrul municipiului, este facil.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată –

In momentul de fata, zona de studiu are conform P.U.G. destinatia "LI " (ZONA LOCUINTE INALTE) cu subzona LI u2 (predominant rezidentiala, de tip urban); de aceea aparitia oricarei functiuni noi, in cazul de fata LM – LOCUINTE MICI SI MEDII, cu subzona LM 3, predominat rezidentiala , de tip urban, se va face prin PUZ.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Zona , desi este definita diferit in PUG, este in momentul de fata , de facto, rezidentiala cu locuinte mici si mijlocii.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - In momentul de fata terenul este caracterizat de – P.O.T. = 0,00 % ; C.U.T. = 0, 00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA(conform PUG)	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA LOCUINTE INALTE cu subzona LI u2 (predominant rezidentiala, de tip urban)	LI (LIu2)	358,00	100
		TOTAL	358,00	100

NOTA : Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul pentru care se solicita trecerea in intravilan si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu prezinta constructii de locuit, majoritatea cu regim de inaltime parter si construite din materiale perisabile; densitatea constructiilor pe parcele este destul de mare, si e sporita de numeroasele anexe gospodaresti. In apropiere, prin demolari succesive inasa , in zona au aparut si constructii de locuinte cu etaj precum si cu mansarda,cu spatii complementare la parter.

In ansamblu, latura de sud a strazii Davila se caracterizeaza prin terenuri pe care sunt amplasate locuinte, in general unifamiliale, cu regim mic si mediu de inaltime. Zona Davila a fost, in mod traditional, o zona de locuire , cu constructii rezidentiale modeste, cu gradini mici , cu suprafete plantate cu vita de vie, si mai curand de tip rural, pana cand echiparea edilitara s-a extins, asa cum modesta era si la data elaborarii Planului Urbanistic General . In apropierea amplasamentului exista si locuinte din materiale perisabile , cu regim de inaltime parter, cu o vechime de circa 40-50 de ani, aflate in stare buna, prin interventii de reparatii curente periodice. In general , anexele reprezentate de garaje sau magazii sunt amplasate la limitele dinspre strada Davila, chiar pe hotar, de multe ori. Locuintele existente au acoperisuri in sarpanta cu invelitori , in general, din tabla plana, tigla sau chiar asbociment.

2.5.5.Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, desi functiunea de locuit este compacta, acestea sunt foarte bine reprezentate pe Strada Babadag dar si Grivitei. Pe de alta parte, legatura, cu Strada Babadag, care asigura un acces rapid in centrul

municipiului faciliteaza accesul la toata gama de functiuni de interes general prezente in intravilan .

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Asigurarea cu spatii verzi , pe fiecare parcela din zona s-a facut potrivit cu adancimea parcelelor . Gradinile, plantatiile de arbori fructiferi si de vita-de-vie din zona, asigura suprafete de spatii verzi relativ suficiente.

Catre strada, prezenta spatiilor verzi amenajate este modesta.

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studziata

Nu este cazul.

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

Nu au fost diagnosticate disfunctionalitati semnificative in zona; din punctul de vedere al retelelor, zona este complet mobilata, poate doar densitatea constructiilor in zona sa constituie un impediment ca si amplasarea lor aleatorie.

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Zona este, in momentul de fata, complet echipata din punct de vedere al retelelor (exista retele de apa potabila, energie electrica, canalizare, telefonie,), toate de-a lungul traseului strazii Davila. Amplasamentul poate fi racordat la retelele existente in zona , deoarece toate acestea trec prin dreptul amplasamentului.

Retele apa potabila

Pe traseul strazii Davila exista retea de alimentare cu apa, din care se desprind racordurile de alimentare cu apa potabila pentru incintele de pe o parte si de cealalta a strazii.

Instalatii si retele pentru canalizare

Exista in zona retele de canalizare, pentru apele menajere .

Instalatii si retele electrice

Pe strada Davila exista retea electrica aeriene, de joasa tensiune, (LES 0,4 kV), pe cealalta latura, vis-a-vis de amplasament. In zona exista disponibil pentru puterea solicitata de functiunile propuse.

Instalatii si retele termice

In zona nu au existat instalatii si retele termice apartinand de sistemul de termoficare al municipiului.

Retele gaze naturale

In zona exista si conducta de distributie gaze naturale .

Rețele telecomunicatii

In zona sunt instalatii si rețele de telefonie aeriene .

2.6.2.Principalele disfunctionalitati (rețele)

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit – Relatia este indiferenta , cadrul natural nu este remrcabil.

2.7.2.Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul

2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul .

2.7.4.Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul de amplasament nu se afla in zona de valori de patrimoniu care necesita protectie, nici in zona de protectie a siturilor si monumentelor istorice din localitate sau zona de memorie urbana.

2.7.5. Evidentiarea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea, ca de altfel, intreg judetul Tulcea, prezinta potential turistic, zona cea mai interesanta fiind cea de pe malul Dunarii,dar si Dealul Monumentului.

2.7.6.Optiuni ale populatiei

2.7.6.Optiuni ale populatiei

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei, prin mediatizare si afisare a mediatizarii la sediul Primariei Municipiului Tulcea, precum si prin informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform ORDIN Nr. 2701 din 30 decembrie 2010.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare - Prevederi ale P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, zona este cu destinatie LI " (ZONA LOCUINTE INALTE) cu subzona LI u2 (predominant rezidentiala, de tip urban); de aceea aparitia oricarei functiuni noi, in cazul de fata LM

– LOCUINTE MICI SI MEDII, cu subzona LM 3, predominat rezidentiala , de tip urban, se va face prin PUZ.

In realitate, exista constructii de locuinte mici si mijlocii, traditionale, si functiuni complementare pe latura de sud a strazii Davila. Deoarece se doreste amplasarea unei constructii rezidentiale cu regim mai mic de inaltime decat cel prevazut prin PUG dar intr-o zona in care exista de facto astfel de constructii de mai multi ani, s-a recurs la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – P.U.Z.- si a unui Regulament de urbanism aferent acesteia , care sa stabileasca daca aceasta se poate face si in ce conditii . Parcela are o suprafata suficienta pentru existenta unei locuinte unifamiliale si are o deschidere la strada de 20,86 metri .

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul - terenul se afla intr-o zona puternic antropizata. Zona cu maximum de potential natural este reprezentata mai ales de nordul intravilanului, de-a lungul malului Dunarii (zona joasa)

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are acces direct la strada Davila , care este partial pavata cu piatra cubica, partial asfaltata, cu trotuarele neamenajate pe latura de sud, dar cu retelele edilitare finalizate.

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

Planul Urbanistic Zonal isi propune amplasarea unei locuinte unifamiliale , cu regim de inaltime D+P+1E cu o suprafata la sol de 145,00 mp.

Se propune ca la parter sa fie rezolvate spatiile de zi , iar la etaj dormitoarele cu grupuri sanitare. La demisol se va amplasa garajul pentru 1 autoturism , spatii de depozitare, spatii tehnice.

BILANT TERITORIAL PROPOS

NR. CR T	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCEN T %
1.	ZONA REZIDENTIALA (pentru clariri mici si medii, pana la P+2) SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII	LM (LM3)	358,00	100
		TOTAL	358,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT-PARCELA REZIDENTIALA

NR. CRT	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	145,00	40
2.	ALEI CAROSABILE +PLATFORME	21,00	6
3.	ALEI PIETONALE, TROTUARE DE GARDA	102,00	29
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	90,00	25
	TOTAL	358,00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul de 358 mp , nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

In ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului, avandu-se in vedere functiunea rezidentiala, se propune:

P.O.T. propus min. 30% ; P.O.T. propus max. 40 %

C.U.T. propus min. 0,90; C.U.T. propus max. 1,20 .

Inaltimea minima propusa: 8,50 m

Inaltimea maxima propusa: 10,00 m

Regim minim de inaltime: D+P+M

Regim maxim de inaltime: D+P+1E

Numarul minim de niveluri: 2 NIVELURI +1 PARTIAL

Numarul maxim de niveluri: 3 NIVELURI

Regimul de aliniere a constructiilor:

-spre nord- se va mentine regimul de aliniere impus de REGULAMENT – 5,00 metri de la limita de proprietate

-spre vest- min.2,00 metri de la limita de proprietate

-spre sud- min.1,20 metri de la limita de proprietate

-spre est – min.1,20 metri de la limita de proprietate

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Necesarul de apa potabila se va asigura din conducta de distributie a apei potabile de pe strada Davila , aflata in nordul amplasamentului. Aceasta alimenteaza in prezent parcelele de locuit de pe cele doua fronturi ale strazii

Locuinta va avea bransament propriu pe care se va monta aparat pentru masurarea volumelor de apa consumate.

Canalizarea apelor uzate menajere este asigurata prin racord la reseaua de canalizare existenta in strada.

Conductele de canalizare de incinta vor fi din polipropilena pentru canalizari sau PVC-mediu ; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratie .

Energia electrica este va fi asigurata din reseaua existenta, pe latura opusa a strazii , la foarte mica distanta de acesta, unde exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (LEA 0,4 KV) la care proprietarii din zona sunt deja racordati.

Energia termica se va asigura individual, prin centrala termica proprie, alimentata cu gaz metan din reseaua oraseneasca.

Apa calda de consum va fi preparata individual in centrala termica mentionata.

Alimentarea cu gaze naturale se asigura prin racord la reseaua de pe aceeasi latura cu amplasamentul.

Telefonizarea se va asigura prin solicitarea directa facuta de proprietar, catre Romtelecom sau alt furnizor de servicii.

Semnalul TV se va face individual prin montare de antena de receptie pentru statii de emisie terestre sau prin sateliti.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- se propune ca parcela sa dispuna de o suprafata plantata (spatii verzi amenajate) de minimum 15% (prin proiect, 25,00%)

- instalatia de incalzire functioneaza cu centrala termica individuala performanta, pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, terenul va fi racordat la sistemul centralizat de evacuare a apelor uzate existent pe strada Davila .

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Pe teren, langa aleea carosabila va fi prevazuta o mica platforma proprie pentru depozitarea deseurilor, cu pubele in care deseurile vor fi colectate diferentiat, pe tipuri

de deseuri (menajere, ambalaje din plastic, deseuri metalice, etc.); proprietarul va asigura transportul deșeurilor prin contract cu o firmă prestatoare de astfel de servicii.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul, zonele verzi vor fi asigurate pe parcelă .

3.7.4. Organizarea sistemelor de spații verzi

S-au propus spații verzi pe terenul particular, cu procent minim (15%) care este obligatoriu. În realitate vor fi spații verzi pe 25% din teren.

3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.6. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul

3.7.7. Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul

3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul, zona este complet utilată.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Studiind în paralel propunerile de zonificare din P.U.G. și cele din Planul Urbanistic Zonal, se constată că prin introducerea funcțiunii propuse, zona de studiu își menține preponderența de zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, fără alte intervenții.

4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se poate trece direct la construcția propusă, fără a fi necesare etape preliminare de intervenție.

4.3. Priorități de intervenție

Nu este cazul.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor

Prin propunerea de fata se mentine caracterul predominant al zonei , chiar daca in PUG zona este prevazuta ca zona de locuinte inalte, parcela se dovedeste apta pentru executarea unei constructii de locuinta, cu un regim de inaltime mic.

