

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii :** PUZ – REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREJMUIRE
- **Amplasament :** STR. BUCOVINEI, NR. 4, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA
- **Beneficiar / initiator :** DIMA NICULINA
- **Proiectant :** S.C. ALDEPA COMPANY S.R.L.
- **Data elaborarii :** IULIE 2020



1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza posibilitatea schimbarii functiunii din locuinta in spatiu de prestari servicii a imobilului studiat.

Amplasamentul este localizat in intravilanul municipiului Tulcea, str. Bucovinei, nr.47. Conform PUG Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996 si faza RLU aprobata prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011, terenul se afla in intravilanul localitatii, in UTR 7, in zona LI, subzona u2 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare) si partial in zona P, subzona PP (perdele de protectie) pe o adancime de 1,00 m la str. Bucovinei.

Se are in vedere solicitarea beneficiarului de a demara investitia: REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREJMUIRE, conform certificat de urbanism emis de Primaria Municipiului Tulcea, pe terenul aflat in intravilanul localitatii.

Prin prezenta documentatie se analizeaza caracteristicile de construibilitate pentru parcela studiata: POT, CUT, regim de inaltime, acces carosabil, acces pietonal, regim de aliniere, edificabil maxim admis, zone protejate, echiparea edilitara, probleme de mediu, relatia cu vecinatatile.

Prezenta documentatie coincide cu strategia locala privind zona studiata.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- PUG Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996 si faza RLU aprobata prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011.
- Certificat de urbanism nr. 22 din 23.01.2020.
- Ridicare topografica avizata de OCPI in baza procesului verbal.

Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000 si cu «Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism» indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/N/10.04.2000;

Proiectul este elaborat in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - actualizata iulie 2019;
- ORDIN nr. 233/ 2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - actualizata la data de noiembrie 2019;
- Legea 18/1991 a fondului funciar, actualizata si completata;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale - republicata;
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica – republicata si actualizata ;
- Legea 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare - republicata;
- Legea 10/1995 privind calitatea in constructii - republicata;
- Legea 137/1995 privind protectia mediului – republicata si actualizata;
- Legea 107/1996 a apelor – modificata si completata;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor actualizata
- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 privind regimul concesiunii – actualizata;
- Legea 5/2000 privind zonele protejate;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU – republicata prin HGR 855/2001;
- Ordinul ministrului sănătății 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Legile privind aprobarea sectiunilor PATN;
- Codul civil;

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se afla in trupul de intravilan principal al municipiului Tulcea. Terenul se afla intr-o zona de tranzitie intre frontul de blocuri de la str. Babadag si zona de locuite individuale delimitate de strazile Isacpei si Babadag .

Zona este dezvoltata din punct de vedere urbanistic, sunt prezente toate utilitatile urbane necesare. Gradul de urbanizare este ridicat, zona studiata este caracterizata prin densitatea ridicata si o tendinta de evolutie catre mixitate functionala.

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul studiata se afla amplasat in intravilanul municipiului Tulcea, in trup principal, in vecinatatea zonei centrale catre sud-vest.

Terenul are deschidere la strazile Bucovinei si Mircea Voda. Accesul auto si pietonal se realizeaza din str. Bucovinei.

Relatiile cu vecinatatile :

- circulatia principala este reprezentata de str. Bucovinei.
- echiparea edilitara se va asigura prin racord la retelele existente pe str. Bucovinei din sursele proprii ale beneficiarului, pe baza avizelor detinatorilor de retele.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- nord: proprietate privata persoane fizice / juridice, nr. Cad. 5822/2, str. Bucovnei nr. 4.
- sud: str. Bucovinei.
- est: str. Mircea Voda.
- vest: proprietate privata persoane fizice / juridice, nr. Cad. 5822/2. str. Bucovnei nr. 4.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Clima

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediteraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura maxima inregistrata a fost de 46,3 grade, iar minima a fost de -26,8 grade in anul 1942.

Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350–500 mm. Debitele Dunarii

sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

- **Relieful**

Zona usor deluroasa, ce se situeaza in unitatea geomorfologica a Dobrogei de Nord se prezinta ca o regiune colinara cu pante mici, ofera conditii prielnice dezvoltarii unui asemenea obiectiv.

- **Reteaua hidrografica**

In zona studiata prin prezentul plan nu se afla retele hidrografice.

- **Conditii geotehnice**

In urma analizei geotehnice, conditiile de teren nu pun in pericol stabilitatea generala a zonei propuse pentru amplasarea constructiei.

- **Riscuri naturale**

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

2.4.CIRCULATIA

In situatia existenta, accesul catre imobil se face rutier, prin str. Bucovinei.

Nu au fost identificate aspecte critice la nivelul circulatiei rutiere, drumul fiind circulabil, partea carosabila este pavata cu piatra cubica si sunt prezente trotuare pe ambele parti ale drumului.

Starea drumului permite accesul persoanelor si autovehiculelor in incinta.

Dat fiind estimarea unui trafic redus in zona, nu vor exista probleme in legatura cu reseaua de circulatie.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul ce a generat PUZ este amplasata o constructie C1 – Locuinta, cu suprafata construita de 55 mp, avand regimul de inaltime Parter + Pod. Folosinta terenului conform incadrarii cadastrale este de curti constructii. Conform PUG, terenul este incadrat in zona in zona LI, subzona u2 – subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare) si partial in zona P, subzona PP (perdele de protectie) pe o adancime de 1,00 m la str. Bucovinei.

Zona este caracterizata printr-o tendinta de dezvoltare a mixitatii functiunilor prezente, pentru a acoperi necesarul de functiuni comerciale, servicii, etc. a zonei rezidentiale formata din case si blocuri de locuinte.

Functiunea propusa pentru terenul ce a generat PUZ este cea de M – ZONA MIXTA - SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE

SI MANUFACTURA DE MICI DIMENSIUNI SI LOCUINTE. Functiunea propusa este in concordanta cu tendinta zonei si cu strategia de dezvoltare a localitatii.

Terenul este proprietate privata, fara servituti.

Retrageri propuse:

- retragerea mentinuta fata de aliniament este de 0,55 m la str. Bucovinei.
- retragerile mentinute fata de limitele laterale sunt de 9,95 m fata de limita de NV si amplasare pe aliniament pe latura de SE.
- retragerea mentinuta fata de limita posterioara este 0,00 – alipire la calcan.

2.6.ECHIPAREA EDILITARA

Terenul ce a generat PUZ este racordat la utilitatile prezente pe strada, si anume : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si racordare la reseaua de canalizare. Pe cheltuiala beneficiarului se va realiza si racordul la reseaua de gaze naturale.

Racordul si modernizarile la utilitati se vor realiza din sursele proprii ale beneficiarului.

2.7.PROBLEME DE MEDIU

Atat in timpul executiei, cat si in timpul exploatarei obiectivului nu vor exista probleme speciale de mediu.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se va realiza mediatizare conform ordinului 2701/2010 la sediul administratiei publice locale.

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

Din punctul de vedere al elaboratorului, consideram ca solicitarea beneficiarului este fezabila si propice dezvoltarii urbanistice a municipiului.

Solutionarea tuturor problematicilor de racordare la utilitati se va realiza in functie de posibilitatile financiare ale initiatorului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Prin PUZ se stabilesc obiective, actiuni, prioritati, reglementari, permisiuni si restrictii necesare in utilizarea terenului si conformarea constructiilor.

Elaborarea PUZ este necesara pentru stabilirea posibilitatilor de constructibilitate pentru terenul studiat.

Prezenta documentatie coincide cu strategia locala privind zona studata.

Din punctul de vedere al elaboratorului, consideram ca solicitarea beneficiarului este fezabila si propice dezvoltarii urbanistice a localitatii.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI

Conform PUG Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 29/27.05.1996 si faza RLU aprobata prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/2011 / 09.08.1999, terenul se afla in intravilanul localitatii, in UTR 7 in zona LI, subzona u2 – subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare) si partial in zona P, subzona PP (perdele de protectie) pe o adancime de 1,00 m la str. Bucovinei.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relatia amplasamentului cu vecinatatile din punctul de vedere al reliefului este una favorabila in sensul ca pozitionarea amplasamentului necesar realizarii obiectivului a fost una ideala in sensul punerii in valoare atat a obiectului de investitie cat si a vecinatatilor prin dispunerea pe o zona cu declivitate propice construirii.

In zona studata nu au fost identificate oglinzi de apa si spatii plantate.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul auto se realizeaza din str. Bucovinei, strada de folosinta locala de categoria III. Nu sunt necesare lucrari suplimentare pentru asigurarea accesului auto si pietonal.

Strada este cu circulatie cu dublu sens, avand latimea partii carosabile de 7,05 m, cu trotuare de 1,00 si 0,40 m. Profilul total al strazii este de 8,45 m in dreptul proprietatii.

Acces auto si pietonal se realizeaza direct din str. Bucovinei, fara servituti. In zona functionala de perdele de protectie este permisa realizarea de alei auto si pietonale, parcaje la sol si plantatii de protectie.

Parcarea autorismelor se va realiza in interiorul proprietatii. Se va asigura numarul locurilor de parcare astfel :

- minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila a spatiului de prestari servicii/vanzare.
- minim 1 loc de parcare pentru 10 locuri la masa pentru functiunea de alimentatie publica
- minim 1 loc de parcare pentru o unitate locativa in cazul locuintelor.

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Suprafate studiate:

Zona studiată prin PUZ

- 1600,00 mp

Teren ce a generat PUZ

- 118,00 mp (112,00 din acte)

Zonificare functionala:

Existent: - subzona rezidentiala.

Propus: - zona mixta (servicii de interes general, comert, activitati de productie si manufactura de mici dimensiuni si locuinte).

Bilant teritorial zone functionale pe limita de proprietate ce a generat PUZ:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	INTRAVILAN		INTRAVILAN	
	mp	%	mp	%
L1u1 - SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE)	96,80	82,03
P P - SUBZONA PERDELE DE PROTECTIE	21,20	17,97	21,20	17,97
M - ZONA MIXTA - SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA DE MICI DIMENSIUNI SI LOCUINTE	96,80	82,03
TOTAL GENERAL	118,00 mp	100%	118,00 mp	100%

Indicatori urbanistici propusi:

	Maximali	Minimali
POT	max. = 60,00%.	- min. = 5,00%
CUT	max. = 1,8	- min. = 0.05
RH	max. = P+2 (12 m)	- min. = P (2,5 m)

BILANT TERITORIAL (PROPUS) pentru investitia "REPARATIE CAPITALA SI MODIFICARI FUNCTIONALE PENTRU TRANSFORMARE LOCUINTA IN SPATIU PRESTARI SERVICII SI REALIZARE IMPREJMUIRE"

- S teren	= 118,00 mp (112,00 din acte)
- SC mentinuta	= 55,00 mp
- SCD mentinuta	= 55,00 mp
- S spatiu verde propusa	= 22,50 mp (19,07%)
- S Alei carosabile & pietonale	= 40,5 mp (34,32%)
- P.O.T. mentinut	= 46,61%
- C.U.T. mentinut	= 0,46
- R.H. mentinut	= P+Pod

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Terenul ce a generat PUZ se va racorda la toate utilitatile urbane prezente pe strada din surse proprii ale beneficiarului.

Pubelele de colectare selectiva vor fi amplasate pe o platforma betonata in cadrul proprietatii.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Se va asigura depozitarea selectiva si controlata a deseurilor. Preluarea acestora se va face prin contract cu serviciul local de salubritate.

Se va asigura un procent de minim 15% spatiu verde pe parcela.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul este proprietate privata si nu contine obiective de utilitate publica.

4.CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Prevederile prezentului PUZ se inscriu in caracterul si directia de dezvoltare a zonei. Str. Bucovinei a cunoscut in ultimul timp o dezvoltare ampla in diversificarea activitatilor functionale compatibile locuirii, ca necesitate in oferirea de servicii la o distanta pietonala prietenoasa cu tesutul compact de locuinte colective si individuale.



Intocmit
arh. urb. Constantin ANDREI