



Memoriu de prezentare

I. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea proiectului:** PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER
- **Amplasament:**
Extravilanul orașului Tulcea, STR.ORIZONTULUI, NR.123, NR.
CAD. 36316, CF 36316.
- **Faza de proiectare:**
Informare – Plan Urbanistic Zonal Beneficiar:
GAVRILA ADRIAN TRAIAN
- **Proiectant:**
S.C. DELPHICO PROIECT S.R.L. – Mineri, com. Somova,
jud. Tulcea
- **Nr. Proiect/ data elaborării:**
IUNIE 2021

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect reglementarea terenului proprietate privată a investitorului în vederea construirii unei locuinte si functiuni compatibile si complementare cu locuirea.

Terenul cu o suprafață de 443 mp este situat în extravilanul municipiului Tulcea. Terenul în discuție are nr. Cadastral 36316 înscris în cartea funciară 36316 UAT Tulcea și a fost achiziționat de d-nul Gavriila Adrian Traian.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- La Nord: Lot 1
- La Sud: Burlacu Vasile
- La Est: Ghiolul Zagan
- La Vest: Strada Orizontului



1.3. Surse documentare:

- Anterior prezentei documentații de urbanism, zona studiată a mai fost analizată urbanistic în propunerea de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, precum și prin alte documentații de urbanism inițiate de persoane fizice și juridice.
- Ridicarea topografică
- Documentație fotografică
- Tema de proiectare
- Deplasări pe teren
- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea și Regulamentul local aferent în vigoare.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în extravilan, zona TRA 2 – Zona cu stagnare a apelor din precipitații și zona Ccr 2 – Subzona pentru caile de comunicație rutieră și construcțiile aferente.

2.2. Încadrarea în localitate:

Zona studiată se află în extravilanul municipiului Tulcea. Terenul studiat este identificat prin nr. Cad. 36316, având suprafața de 443.00 mp. Proprietar este Gavrița Adrian Traian.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu centrul localității Tulcea, se realizează prin Str Orizontului.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Analizând zona vizată de prezentul studiu, precum și ridicarea topografică ce a stat la baza realizării prezentei documentații de urbanism, se constată faptul că, cota terenului reglementat este aceeași cu cea a strazii, nemaexistând riscul 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. Orizontului. Zona studiată este circulată atât de vehicule mici, cât și de vehicule de capacitate mare care deservește obiectivele din zonă.

Nu au fost identificate aspecte critice la nivelul circulației rutiere, drumul fiind circulabil.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în teren cu categoria de folosință ”teren-arabil” conform fișei bunului imobil.

Principalele funcțiuni urbanistice ale perimetrului învecinat sunt zona cu terenuri aflate permanent sub apă (Dunarea, lacuri și balti), zona cu stagnare a apelor din precipitații și terenuri agricole.

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 electrică aflându-se pe Str. Orizontului – racordul se va realiza conform avizului S.C. Enel S.A. care va fi obținut. Pe terenul ce a generat Planul Urbanistic Zonal nu există rețele sau conducte magistrale. După obținerea avizelor/acordurilor de la proprietarii de rețele din zonă, condiționările, precum și soluțiile de racordare/branșare vor fi preluate în prezenta documentație.

2.7. Probleme de mediu:

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

În urma analizării documentației și a localizării amplasamentului în planul de urbanism, în raport cu poziția față de ariile protejate, menționăm că la faza PUZ vom obține punctul de vedere al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea.



- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice prin realizarea investiției de locuința – cota terenului reglementat este aceeași cu cea a str. Orizontului – a se vedea ridicarea topografică.



2.8. Opțiuni ale populației:

Documentația de urbanism va fi supusă aprobării în Consiliul Local al Municipiului Tulcea, urmând a fi afișată în prealabil la sediul administrației publice locale. De asemenea se va realiza mediatizarea intenției de elaborare PUZ-Construire locuință conform ordinului 2701/2010 la sediul administrației publice locale, precum și pe amplasament.

Propunerile și sugestiile publicului interesat vor fi preluate în documentație, după caz.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului Plan Urbanistic Zonal este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată și proprice intenția acestuia de a realiza pe acest amplasament o locuință cu regim de înălțime max S/D+P+1 având în vedere dezvoltarea zonei (vis-a-vis sunt locuinte).

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Ridicarea topografică a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu o diferență de nivel de aproximativ 0.70 m pe o distanță de 26,00 ml.

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

3.2. Prevederi P.U.G.:

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 29 din 27.05.1996 terenul se află în intravilanul municipiului Tulcea.

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.

Propunerea de realizare a unei locuințe P se încadrează în specificul zonei, precum și în politica de revitalizare a zonei.

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. Orizontului.

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

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 a autovehiculelor, se vor avea în vedere precizările art. 33 din H.G.R. nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5.

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

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

Se propune o singură funcțiune, cea de locuire. De asemenea sunt acceptate funcțiuni compatibile și complementare cu cea de locuire (cabinet medical sau alte funcțiuni asemenea cu condiția a nu depăși 25 % din suprafața desfășurată).

Reguli generale privind modul de ocupare al terenului:

Parcelarea rezultată 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, precum și cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat.

Ca regim de aliniere se propune o retragere de 1.00 m față de limita sud-estică, nord-estica și nord-vestica.

Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime se propune a fi de maxim 15,00 m masurați de la cota terenului amenajat – max S/D+P+1.

**Indici de ocupare:**

P.O.T. max. = 55%

P.O.T. min. = 45%

C.U.T. max. = 1.00

C.U.T. min. = 0.80

Zona va fi LM**BILANT TERITORIAL**

| ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|---|----------|------|--------|-------|
| | mp | % | mp | % |
| ZONA LOCUIRE (LM) CU FUNCTIUNI COMPATIBILE SI COMPLEMENTARE | 0.00 | 0.00 | 199.35 | 45 |
| ZONA CAI DE COMUNICATII | 0.00 | 0,00 | 110.75 | 25 |
| ZONA SPATII VERZI | 0.00 | 0.00 | 132.90 | 30.00 |
| ZONA EXTRAVILAN | 443 | 100 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL | 443 | 100 | 443 | 100 |

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:**• Alimentare cu energie electrică:**

Se va realiza din rețeaua publică a municipiului Tulcea – racord Enel din Str. Orizontului.

• Alimentarea cu apă:

Se va realiza din rețeaua stradală existentă – STR Orizontului.

• Evacuarea apelor uzate menajere:

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua stradală existentă.

- **Evacuarea deșeurilor menajere solide:**

Se va face prin colectarea individuală, în pubele, apoi colectarea acestora se va realiza prin firme autorizate de autoritățile locale.

- **3.7. Protecția mediului:**

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

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 persoanelor fizice menționate la Cap. I, punctul 1.1. – beneficiari.

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 Municipiului Tulcea
- Aprobarea prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea
- 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 s-au aprobat multe documentații de urbanism cu scopul de a se construi locuințe, zona devenind una rezidențială.

Odată cu aprobarea prin HCL a prezentei documentații, terenul în suprafață de 443.00 mp devine construibil prin autorizare direct - intravilan.

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

