



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC

pentru eliberarea Avizului de oportunitate

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

**1.1.1.Denumirea proiectului: P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
SI IMPREJMUIRE**

1.1.2.Beneficiar: MIHALACHE ROMEO

1.1.3.Elaborator: S.C. CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.

TULCEA,

1.1.4.Subproiectanti, colaboratori: -

1.1.5.Data elaborarii: OCTOMBRIE 2021

1.2. Amplasament: Zona de studiu este situată în extravilanul Municipiului Tulcea, in tarla 93, A 259, NC/CF 37125, în estul municipiului, in apropierea strazii Prislav.

Către nord vecinatatea este reprezentată de zone predominant sau chiar exclusiv rezidențiale. Către sud și est vecinătățile sunt reprezentate de terenuri agricole. Zona este incadrata de terenuri atrase in intravilan, studiate prin PUZ. Adiacent zonei s-a aflat pista aerodromului Tulcea care a functionat pana in anul 1970, in prezent terenurile sunt utilizate de catre biserica Catolica, functionand un camin de asistenta sociala. In aceeasi perioada, s-a executat strada Prislav, artera principala a zonei si trasee de retele edilitare majore.

Terenul a fost exploatat după anul 1990 ca teren agricol dar în ultimii ani nu a mai fost utilizat pentru agricultură. Din lipsa unei documentatii de urbanism s-a accentuat aspectului de improvizatie, dezordine in ansamblul zonei. Dupa anul 2000, s-au demarat proiecte pentru studierea zonei cu planuri urbanistice zonale, astfel incat s-au atras mai multe terenuri in intravilan.Potentialul de dezvoltare este concretizat de situarea terenurilor in intravilan.

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicită introducerea în intravilanul Municipiului Tulcea a unui teren situat în partea de est a municipiului.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Domnul Mihalache Romeo, proprietarul terenului în suprafață de 1854.15 mp, dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravila, teren cu funcțiune existentă agricolă. Zona este destinată și în noul Plan Urbanistic General al Municipiului Tulcea tot pentru funcțiuni rezidențiale și compatibile cu locuirea, ca zonă de dezvoltare a locuințelor pe loturi particulare.

Prin Planul Urbanistic Zonal proprietarul dorește să realizeze o construcție cu funcțiunea de locuire. Terenul pe care urmează să se realizeze construcția, se dorește să se introducă în extravilanul municipiului Tulcea.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

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 și aprobat prin HCL nr.29 / 27/05.1996) în UTR nr. 34, zona T.A.G. – terenuri agricole, fiind grevat de interdicția de construire, până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism – P.U.Z.- și a unui Regulament de urbanism aferent acesteia, care să stabilească ce tip de funcțiuni sunt necesare în zonă și în ce condiții pot fi acestea amplasate în teritoriul dat. În același timp, terenul fiind neparcelat, prin PUZ se va soluționa parcelarea acestuia.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea – aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19, /25.02.1999 și HCL nr. 129/2011.
- Documentație fotografică
- Tema de proiectare
- Deplasări pe teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Caracteristici ale zonei, relate la evolutia localitatii

Zona de studiu este situată în extravilanul Municipiului Tulcea, în estul acesteia, fiind mărginită spre latura de vest de strada Prislav, la aproximativ 100 m.

Vecinătatea către vest, la aproximativ 70 m, este reprezentată de o zonă cu instituții publice și servicii. În nord, la cca. 100 m, este reprezentată o zonă atrasă de extravilan cu funcțiuni compatibile cu locuirea. Către sud și est vecinătățile sunt reprezentate de terenuri agricole.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Terenul a fost exploatat după anul 1990 ca teren agricol dar în ultimii ani s-a renuntat la aceasta practica. În zonă au apărut, sporadic, după anul 2000, construcții anexe ale exploatațiilor agricole din extravilan. În timp, acestea s-au dezvoltat ca funcțiuni rezidențiale de mică amploare, cu grădini de legume, livezi și vii, pe suprafețe generoase.

În prezent, lipsa ofertei pentru terenuri de construcții în condițiile unei cereri tot mai mari, a condus la identificarea de noi amplasamente în extravilan, printre care și cel analizat în cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal.

2.1.2.Potential de dezvoltare

Zona este situată la mica distanță față de intravilanul atras al municipiului Tulcea (cca.70-100m) și se constituie ca o zonă de rezervă pentru dezvoltarea de locuințe și alte funcțiuni complementare, cu perspectiva ca pe viitor, să devină o extindere a zonei rezidențiale a Municipiului Tulcea.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –

Zona studiată se află la estul intravilanului - *la circa 50 de metri fata de acesta, la circa 1500 de metri în est față de centrul municipiului.*

Amplasamentul studiat îndeplinește condițiile pentru realizarea unor construcții cu funcțiunea de locuire.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

- la sud – Teren proprietate particulară nr. cad. 45700 si Drum de exploatare
- la est – Canal colmatat si nr. cad. 45700-Mihalache Romeo
- la nord – Tanase Sava
- la vest – Drum de exploatare si Tanase Sava

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Zona este adiacentă pe latura de vest unui drum de exploatare –care deservește o parte dintre loturile agricole. Acest drum de exploatare debușează spre vest în strada Prislav care este una dintre principalele artere ale zonei. Amplasamentul se află la circa 50 de metri în est față de intravilanul atras al Municipiului Tulcea și la peste 1 500 de metri în sud față de centrul municipiului, cea mai facilă comunicare cu restul localității realizându-se pe strada Prislav. Drumul de exploatare adiacent amplasamentului este pietruit, în stare relativ bună.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Dunarea este elemental principal de cadru natural al zonei și al municipiului. Malul drept al Dunarii are lungimea de 1000 m în partea de nord zonei studiate. Zona



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

este expusa vederii de pe Dealul Monumentului care este unul din cele mai importante locuri belvedere din tara. Zona studiata se afla la cca 700 m fata de Monument.

2.4.Circulatia

Zona este adiacentă spre vest străzii Prislav, strada cu imbracaminte asfaltica definitiva, care face legatura spre sud-vest cu mai multe artere cu diferite intensitati ale traficului: strada Bacului, strada Fabricilor, strada Digului si strada Atelierelor; acestea constituie o legatura de circulatie foarte buna cu Municipiul Tulcea. În zona căile de circulație sunt in stare relativ buna, desi prezinta imbracaminte provizorie din asfalt sau beton.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In momentul de față, amplasamentul are, conform P.U.G., destinația de teren agricol, singurele functiuni permise fiind acelea associate cu zona A- zone de unitati agricole si sere si LM- zona exclusive rezidentiala. Pentru schimbarea functiunii este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal. În zona studiată, la cca.100 m nord si 70 m vest de amplasament, există parcelari aprobat prin HCL Tulcea nr.37/28.07.2016, si PUZ Zona industrial EST.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Functiunea predominantă – TAG.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - In momentul de fata gradul de ocupare a terenului de amplasament este, in concordanta cu PAD-ul atasat:

P.O.T. = 0.00 %; C.U.T. = 0, 00

BILANT TERRITORIAL EXISTENT

NR.	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA	PROCENT
			(mp)	%
1.	TEREN AGRICOL	TAG	1854,00	100
		TOTAL	1854,00	100



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

POT EXISTENT = 00.00 % CUT EXISTENT = 0, 00

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat nu există constructii. Cele mai apropiate constructii se află în nord și vest, și provin din lotizari ale terenurilor din PUZ-uri anterioare acestuia.

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

Din punct de vedere al asigurării cu servicii, zona este pronunțat excentrică față de punctele de interes ale localității (cca.1500 m față de centrul mun.Tulcea), dar accesul până la zonele de interes este facil, prin intermediul strazii Prislav. Dotările importante de comert, sănătate, prestări –servicii se află concentrate în zona centrală sau pe arterele principale ale orașului.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Nu e cazul. Terenul este agricol.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Nu este cazul.

Zona este caracterizată din punct de vedere geotehnic de un strat aluvionar și un nivel al apelor subterane destul de ridicat

2.5.8. Principalele disfuncionalitati

Sunt diagnosticate disfuncionalități semnificative în zonă. Din punct de vedere al asigurării cu utilități se remarcă faptul că în zona studiată nu există încă rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare. Aceasta însă este o situație frecvent întâlnită și în anumite zone ale municipiului Tulcea și poate fi rezolvată în sistem individual, până la extinderea rețelelor în zonă. Starea drumurilor adiacente terenului sunt în stare rea, cu îmbracaminte de piatra.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

Retea alimentare cu apă potabilă

În vestul zonei studiate, pe strada Prislav, la cca. 100 m distanță de amplasament, există rețea de alimentare cu apă, care pe viitor poate fi extinsă până la terenul studiat.

Retea de canalizare.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

În zona studiată nu există instalatii si retele de canalizare. Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe pantele natural, spre canalul colmatat din estul amplasamentului. În vestul zonei studiate, pe strada Prislav, la cca. 100 m distanță de amplasament, există rețea de canalizare, care pe viitor poate fi extinsă până la terenul studiat.

Rețea de alimentare cu energie electrică

Pe strada Prislav, există retea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (LEA 0,4 KV). Prin prezentul proiect se va propune solutia pentru alimentarea cu energie electrică a amplasamentului analizat.

Instalații și rețele termice

In zona nu există instalații și rețele termice.

Retele gaze naturale

In zona nu există instalații și rețele termice.

Rețele telecomunicații

In zona nu sunt instalatii si retele de telefonie.

2.6.2.Principalele disfunctionalitati –retele tehnico-edilitare

Principale disfunctionalitati semnalate:

- absenta retelelor de canalizare
- absenta retelelor de energie electrică
- absenta retelelor de alimentare cu apă potabilă
- necesitatea extinderii retelelor edilitare, prin efort finanțiar particular
- drum de acces carosabil cu îmbracaminte provizorie

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

Nu este cazul. Zona este modest mobilată cu construcții rezidențiale și instituții și servicii.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt semnalate astfel de riscuri. Terenul se află la o distanță de cca.500 de metri în nord-est față de Dunare. Malul drept al Dunarii este amenajat cu taluz pietruit, rostuit pe toata lungimea lui.

2.7.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

2.7.4. Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu exista in zona valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.7.5. Evidențierea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea prezinta potential turistic, dar în vecinătatea amplasamentului studiat cel mai pregnant element al peisajului il reprezinta Fluvial Dunarea. Acesta se află la o distanță de cca. 500 m în nord.

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.2701/30 decembrie 2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, zona este de terenuri agricole-TAG. Aceasta nu inseamna ca prin dezvoltarea localitatii, functiunea acestor terenuri care, asa cum am aratat, au fost parcial exploatare din punct de vedere agricol, nu poate fi schimbată.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Elementul cel mai pregnant al cadrului natural in municipiul Tulcea este zona adiacenta Dunarii, din nordul localitatii. Planul Urbanistic Zonal cuprinde un teren situat dincolo de limita de est a localitatii, apropiat de Dunare, care constituie elementul de cadr natural cel mai spectaculos. Este insa posibil ca prin aparitia unor cartiere de locuinte, imaginea zonei sa fie mult imbunatatita.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin planul urbanistic zonal s-a propus ca lotul sa beneficieze de acces carosabil si pietonal direct, din căile de circulație existente.

Odata cu introducerea terenului ce face obiectul PUZ în intravilan, drumul de exploatare adjacent acestuia va trebui modernizat, cu acceptul DIAP.

Pana la modernizarea drumului de exploatare aflat în dreptul amplasamentului, acesta, este utilizabil, fara interventii speciale de amenajare.

3.5. Zonificare functională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Planul Urbanistic Zonal propune schimbarea de functiune. Propunerea a luat in calcul evolutia inregistrata in perioada parcursa de la elaborarea PUG, solicitarea



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

beneficiarului privind construirea unei locuinte unifamiliale fiind una intemeiata, zona s-a dezvoltat destul de mult.

Se propun două locuri de parcare pe amplasament.

Astfel, se propune a se utiliza pentru funcțiunea exclusiv rezidențială, respectiv locuire de tip urban, cu clădiri P, P+1, P+2 cu înaltime la coama pana la 10,00 m, măsurăți de la cota ± 0,00, (LMu1) întreaga suprafață a amplasamentului, cu excepția suprafeței ocupate de căile de circulație nou-create (carosabile și pietonale).

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCEN T %
1.	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 -SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA(LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	LM LMu1	1854.15	100
		TOTAL	1854, 15	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

NR. CRT	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	648.90	35.00
2.	CIRCULATIE CAROSABILA	800.00	43.15
5.	CIRCULATIE PIETONALA	65.50	3.53
6.	SPATII VERZI PRIVATE	339.75	18.32
	TOTAL	1854.15	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost întocmit numai pentru terenul pentru care se solicită trecerea în intravilan și nu pentru toată zona de studiu, care include și amorsele



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

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

P.O.T. max. propus de 35 % si un C.U.T. max.propus de 1,05

P.O.T. min. propus de 5% si un C.U.T. min. propus de 0.05

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUIS P+2E

REGIM DE INALTIME MINIM PROPUIS PARTER

INALTIME MAXIMA PROPUSA 10.00 M

INALTIME MINIMA PROPUSA 5.00 M

Regimul de aliniere a constructiilor:

- către nordul amplasamentului se propune un regim de aliniere de 3,00 m;
- către sudul amplasamentului se propune un regim de aliniere de 3.00 m ;
- către vestul amplasamentului se propune un regim de aliniere de 3.00 m ;
- către estul amplasamentului se propune un regim de aliniere de 5.00 m ;

Circulațiile carosabile propuse vor avea lățimea de 5.00 m fapt ce permite circulația în ambele sensuri, câte o bandă pe sens.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Alimentarea cu apă potabilă se va asigura printr-un put forat. Acesta va avea o zona de protective cu o raza de 10 m.

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura în sistem individual, prin dotarea cu bazin betonat vidanjabil, amplasat către limita de nord-est a proprietății. Vor fi create condiții de acces pentru autospecialele societății care prestează activități de vidanjare. Descărcarea apelor vidanjate se va realiza în locuri specificate de autoritățile locale. Odată cu extinderea sistemului de canalizare orășenească în zonă, gospodăria se va racorda la acesta și se va renunța la sistemul individual.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua existentă pe strada Prislav, în partea de vest a amplasamentului. Soluția efectivă va fi elaborată conform fișei de soluție ce va fi dată de furnizorul de energie electrică, la fazele ulterioare de proiectare.

Agentul termic pentru încălzire se va asigura prin centrala electrică proprie.

Apa caldă de consum va fi preparată individual în centrala electrică sus-menționată sau prin montare de panouri solare.



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Alimentarea cu gaze naturale poate fi asigurată prin branşament la conductele societăţii distribuitoare, cand vor exista în zona.

Telefonizarea se va asigura prin solicitare directă adresată de proprietar, către Romtelecom. În situaţia în care Romtelecom nu va putea asigura condiţii tehnice în zonă, proprietarul de viitor imobil va putea opta pentru unul din sistemele de telefonie mobilă. **Semnalul TV** se poate capta individual, prin montare de antene de recepţie pentru staţii de emisie terestre sau prin sateliţi.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

- se propune ca lotul să disponă de o suprafaţă plantată (spatii verzi amenajate) de minim 18% pentru funcţiunea de locuire

- instalaţiile de încălzire vor funcţiona cu centrala electrică

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura prin dotare cu bazin betonat vidanjabil. În zona studiată nu există instalatii si retele de canalizare.

Apele pluviale sunt preluate la teren și dirijate, pe pantele natural, spre canalul colmatat din estul amplasamentului. În vestul zonei studiate, pe strada Prislav, la cca. 100 m distanţă de amplasament, există retea de canalizare, care pe viitor poate fi extinsă până la terenul studiat.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

Se va realiza o platformă betonată pentru depozitarea resturilor menajere, prevăzută în zona de vest a amplasamentului, în conformitate cu programarea ridicării acestora de către firma specializată.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi

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

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

S-au propus spatii verzi cu procente minime de 18%. Se vor amenaja spatii verzi în partea de vest a terenului studiat, cu o suprafață de 339.75 mp.

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

Nu este cazul

3.7.6. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Terenul va dispune de suprafete suficiente de mari pentru a se obține un bun raport între suprafața construită și cea a spațiilor verzi pe care proprietarul le va amenaja.

3.7.7. Valorificarea potențialului turistic



CRISTAL CONCEPT DESIGN

Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Nu este cazul

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

În privința căilor de comunicație existente se propune modernizarea imbrăcăminții rutiere a strazilor de acces în vederea transformării acestuia din drum de exploatare în stradă. În ceea ce privește rețelele edilitare, acestea se vor rezolva prin extinderea celor existente pe str. Prislav (apă și energie electric, canalizare).

4.CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

Analizând în paralel propunerile de zonificare din P.U.G. și cele din Planul Urbanistic Zonal, se constată că zona de studiu începe să devină în ultimii ani interesantă ca zonă rezidențială, pe măsura migrației inverse dinspre zonele centrale ale localităților către zonele liniștite de la periferie.

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

Propunerile Planului Urbanistic Zonal pot deveni viabile numai cu condiția rezolvării problemelor de infrastructură, dintre care cea mai importantă este rezolvarea extinderii traseelor de alimentare cu apă, canalizare și cu energie electrică.

4.3.Prioritati de intervenție

1. extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente până la amplasament
2. amenajarea căilor de circulație

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

Prin propunerea de față se deschide posibilitatea ca dincolo de limita de est a Municipiului Tulcea să se extindă intravilanul localității, cu caracter exclusiv rezidențial.

Intocmit
Arh. Cristina Petro

Verificat
arh. Arhire Luminita