



**CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.:** 0740 898 752

**E-mail:** [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINTE**

**Amplasament :** INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STR. LIVEZILOR, NR.2,  
NR.CAD.34640, 34641, C.F. NR.34640, 34641

**Initiator :** PARCALABU THEEA SI GHENCIU MIHAELA PAULA

**Proiectant:** S.C. CROM TRAFIC S.R.L.  
TULCEA  
NR. INREG . J / 36 / 347 / 2010

**TULCEA / 2021**



**CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.:** 0740 898 752

**E-mail:** [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)

**COLECTIV DE ELABORARE**

- PROIECTAT - ARH . Luminita Arhire
- PROIECTAT - ARH. Cristina Petro
- PROIECTAT - ARH. Mihaela Maiorov
- DESENAT - ARH. Mihaela Maiorov



## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr. 4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- CERERE
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU INFORMARE –INTENTIE DE ELABORARE PUZ
- CERTIFICAT DE URBANISM
- CONTRACT VANZARE – CUMPARARE

### **PIESE DESENATE**

#### **PANOU INTENTIE ELABORARE PUZ**

U 01 – PLAN INCADRARE

U 02 – SITUATIA EXISTENTĂ

U 03 -REGLEMENTARI LOTIZARE

U 04 – REGLEMENTĂRI EDIFICABIL

U 05 – ANEXĂ LA REGLEMENTARI

U 06 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

U 07 – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

U 08 – REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE



## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr.

4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

# **MEMORIU TEHNIC INTENTIE ELABORARE PUZ**

## **1.INTRODUCERE**

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumirea proiectului :

**P.U.Z. CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINTE**

1.1.2.Beneficiar: **PÂRCĂLABU THEEA  
GHENCIU MIHAELA-PAULA**

1.1.3.Elaborator: **S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA**

**Tulcea, str. Al. Cicoarei, Nr. 4, Bl. 7, Sc. A, Ap. 3, Jud. Tulcea  
tel. 0746238823**

1.1.4.Subproiectanti, colaboratori : -

1.1.5.Data elaborarii : **OCTOMBRIE 2021**

1.2. **Amplasament:** Terenul pe care se va executa complexul de blocuri de locuinte este în prezent neamenajat si liber de constructii.

Adresa imobilului este Municipiul Tulcea ,str. Livezilor nr. 2, C.F. 34640 și 34641, conform Acte notariale nr. 1058/07.06.2021 și nr.1059/07.06.2021

## **1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

### **1.2.1.Solicitari ale temei program**

Documentatia propune construirea unui ansamblu format din șase blocuri de locuinte cu regimul de inaltime S+P+3E și P+3E.

Funcțiunea de locuinte colective este în concordanță cu dezvoltarea zonei și propunerea Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea.

### **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* ) in U.T.R. nr.32 , zona LM- zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2, cu inaltime de pana la 10 m. Subzona LMu1 -subzona exclusiv rezidentiala locuinte si functiuni complementare.

### **1.3. Surse de documentare**

-Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea – aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **2.1.1.Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**



## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr.

4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

Obiectivul se afla intr-o zona reglementata conform P.U.G. ca zonă cu cladiri cu regim de înălțime de maxim P+2E, zona care cuprinde si functiuni complementare: comert si prestari servicii.

In momentul de fata , initiatorii P.U.Z. –ului, detin in zona un teren cu o suprafata totală de 7.609,00 mp, alcătuit din două loturi învecinate. Terenul este liber de orice sarcina. Pe latura sudică a amplasamentului se află restaurantul Esplanada, clădire cu regim de inaltime P+1E cu inaltime de aproximativ 10 m.

La nord, amplasamentul este învecinat cu terenuri virane neamenajate, fără constructii. În zona studiată predomină în prezent terenurile virane însă există și terenuri construite cu imobile având regim de înălțime P+1E cu functiunea de locuințe. La est terenul este învecinat cu strada Livezilor.

### **2.1.2.Potential de dezvoltare**

Amplasamentul se află intr-o zona rezidentiala clar delimitată, prin urmare, este firesc sa fie destinat unor functiuni similare acesteia, pentru a întregi fondul construit . Noile cladiri vor avea acces carosabil si pietonal asigurat din partea de est a amplasamentului, din str. Livezilor, bretea carosabila care se desprinde din str. Isaccei, prevazuta cu imbracaminte asfaltica, cu doua sensuri de circulatie.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

#### **2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –**

Terenul pe care se propune realizarea complexului rezidențial alcătuit din șase blocuri, se afla la limita de vest a intravilanului Municipiului Tulcea, in UTR nr. 32, zona LM (zona rezidentiala cu locuinte P, P+1,P+2-pana la10m), subzona LMu1-exclusiv rezidentiala. Terenul a fost obtinut prin Contractele de vanzare nr. 1059/07.06.2021 și nr.1057/07.06.2021.

Vecinatatile amplasamentului sunt urmatoarele:

- la Sud - nr. cad. 30066; distanta între limita de proprietate și constructiile existente pe terenul vecin - cca.1,00 m
- la Nord – nr. cad. 40064, 45580, 45855, 42090 - terenuri neconstruite
- la Vest - cale de acces/drum de exploatare
- la Est - Str. Livezilor (nr. cad. 46009)

#### **2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea**

Amplasamentul se invecineaza pe latura estica cu str. Livezilor, aceasta debusand in Strada Isaccei, spre sud. Strada Isaccei este una dintre cele mai importante artere de circulatie carosabila din municipiul Tulcea.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul, deși învecinat cu lacul Cășla pe latura vestică, este puternic antropizat. Din punct de vedere al reliefului, amplasamentul prezintă o declivitate de cca.7,00m pe o lungime de aproximativ 175,00m, de la est către vest.

### **2.4. Circulatia**

Amplasamentul este adiacent strazii Livezilor, pe latura de Est .



## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr.

4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Funcțiunea predominantă în zona studiată este cea rezidențială, conform PUG, , reprezentată de cladiri cu maxim 3 niveluri. În zonă sunt prezente și funcțiuni complementare celei rezidențiale - comerț și prestări servicii, spații verzi.

În prezent terenul studiat are funcțiunea de teren agricol/teren viran aflat în intravilan.

### **2.5.2. Relationari între funcțiuni**

Funcțiunile din zona coexistă fără să se stănjenească.

**2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit** - În momentul de față gradul de ocupare a terenului studiat este 0%, amplasamentul fiind de construcții.

## **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

<b>NR. CRT</b>	<b>ZONA</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>SUPRAFATA TOTALA (mp)</b>	<b>PROCENT %</b>
1.	<b>SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE</b>	<b>Ccr</b>		
2.	<b>SUBZONA CIRCULATIE PIETONALA SI CONSTRUCTII AFERENTE</b>	<b>Ccp</b>		
3.	<b>SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P,P+1,P+2(pana la 10m) CU CLADIRI DE TIP URBANI EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuinte si functiuni complementare)</b>	<b>LMu1</b>	<b>7.609,00</b>	<b>100</b>
4.	<b>SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI(peste 10m)</b>	<b>L1</b>		
5.	<b>SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI DE INTERES GENERAL</b>	<b>ISi</b>		
6.	<b>CONSTRUCTII DE INVATAMANT</b>			
6.	<b>SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI DE INTERES GENERAL COMERT SI PRESTARI SERVICII</b>	<b>ISc,ISps</b>		
7.	<b>SUBZONE PARCURI, GRADINI DE CARTIER, SCUARURI</b>	<b>Pp</b>		



## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr.

4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

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

**POT EXISTENT = 0,00 % CUT EXISTENT = 0,00**

### **2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit**

Cladirile din zona sunt cladiri noi sau reabilitate , cu structuri durabile, aflate in stare buna sau mediocra .

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

În zonă sunt prezente funcțiuni complementare locuirii (servicii, comerț, spații verzi).

### **2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi**

În prezent, amplasamentul studiat este teren viran, categorie de folosință – agricol, acoperit cu vegetație. În zona de vest a amplasamentului exista Lacul Somova(Câșla) și flora specifică albiilor de lac. Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii verzi, sub formă de plantatii de mica si medie inaltime.

### **2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiată**

Nu este cazul . Din punct de vedere geotehnic, întreaga zonă este caracterizată prin prezența unor straturi aluvionare si un nivel al apelor subterane destul de ridicat.

### **2.5.8.Principalele disfuncționalități**

Nu se remarcă disfuncționalități – incinta este bine definită, limitele terenului fiind clare .

## **2.6.Echipare edilitara**

### **2.6.1.Stadiul echipării edilitare a zonei**

Terenul nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare, acestea fiind prezente pe latura estică a amplasamentului, adiacent străzii Livezilor.

### **2.6.2.Principalele disfuncționalități**

## **2.7. Probleme de mediu**

### **2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –Zona este puternic antropizata .**

### **2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul, nu sunt semnalate astfel de riscuri. Terenul se afla la o distanță de cca.3km de metri în sud față de HALDA DE SLAM ROSU din localitatea Minerii.

### **2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona**

Amplasamentul este străbătut în zona de vest de linii electrice de medie tensiune.

### **2.7.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul . Zona este rezidentiala si dens mobilata cu constructii



## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr.

4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

### **2.7.5. Evidențierea potențialului balnear – turistic**

Municipiul Tulcea prezintă potențial turistic. În vecinătatea amplasamentului studiat cel mai pregnant element al peisajului îl reprezintă Lacul Somova. Acesta se află la o distanță de cca. 50 m în vest.

### **2.7.6. Opțiuni ale populației**

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin expunere și mediatizare și afisare a mediatizării la sediul Primăriei Municipiului Tulcea, precum și prin informare și 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. Se va obține RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Funcțiunea se încadrează în prevederile PUG-ului – zonă rezidențială, nefiind însă funcțiunea predominantă a zonei.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Elementul cel mai pregnant al cadrului natural în municipiul Tulcea este zona adiacentă Dunării, din nordul localității. Planul Urbanistic Zonal cuprinde un teren situat dincolo de limita de vest a localității, apropiat de Lacul Somova, care constituie elementul de cadru natural cel mai spectaculos. Este însă posibil ca prin apariția unor blocuri de locuințe, imaginea zonei să fie mult îmbunătățită.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Nu este cazul, există circulație coerentă din strada Isacței, respectiv str. Livezilor.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se solicită edificarea a șase construcții monobloc, din care două cu un regim de înălțime S+P+3E și patru cu regim de înălțime P+3E.

Se propune o structură funcțională cu 106 de unități locative (apartamente cu 2, 3 și 4 camere).

La nivelul ansamblului se propune amenajarea a 71 locuri de parcare subterane și 35 locuri de parcare supraterane.

## **BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

<b>NR. CRT</b>	<b>ZONA</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>SUPRAFATA (mp)</b>	<b>PROCENT%</b>
1.	<b>SUBZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (peste 10m)</b>	L1	7.609,00	100





## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr.

4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

### **BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT**

1. CONSTRUCTII	2.663,15 mp	35,00%
2. CIRCULATIE CAROSABILA	1.290,00 mp	16,95%
3. CIRCULATIE PIETONALA	1.373,15 mp	18,05%
4. SPATII VERZI AMENAJATE	2.282,70 mp	30,00%
<b>TOTAL</b>	<b>7.609,00 mp</b>	<b>100%</b>

**P.O.T. MIN PROPUȘ = 10,00 %**

**P.O.T. MAX PROPUȘ = 35,00 %**

**C.U.T. MIN PROPUȘ = 0,10**

**C.U.T. MAX PROPUȘ = 1,40**

**REGIM DE INALTIME MINIM PROPUȘ – PARTER**

**REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUȘ – S+P+3E**

**INALTIME MINIMA PROPUȘA - 5,00M**

**INALTIME MAXIMA PROPUȘA- 15,00M**

**Regimul de aliniere** – amplasarea edificabilului fata de limitele parcelei :

-la nord: min. 3,00 m

-la est : min. 7,00 m

-la sud : min. 3,00 m

-la vest : min. 15,86 m - 25,00 m

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Nu este cazul, zona este complet echipata din punct de vedere edilitar.

### **3.7. Protectia mediului**

#### **3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Nu este cazul .

#### **3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere vor fi preluate in sistemul orasenesc centralizat .

#### **3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor**

In partea centrală a amplasamentului se vor realiza două platforme betonate pentru europubele. Gunoiul menajer va fi depozitat diferentiat in functie de deseurile rezultate.

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



## **CROM TRAFIC**

**Adresa:** Tulcea, str. Al. Cicoarei, nr.

4, bl. 7, sc. A, ap. 3, jud. Tulcea

**Contact: Tel.: 0740 898 752**

**E-mail: [arh.balbu@yahoo.com](mailto:arh.balbu@yahoo.com)**

Nu este cazul.

### **3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Nu este cazul – spatiile verzi amenajate sunt asigurate in incinta terenului. .

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

Nu este cazul.

### **3.7.6. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul.

### **3.7.7. Valorificarea potentialului turistic**

Nu este cazul.

### **3.7.8. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore; fond construit si utilizarea terenurilor**

Nu este cazul, nu exista disfunctionalitati.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

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

Funcțiunea se incadreaza in propunerile PUG-ului actualizat .

### **4.2. Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

In zona de N-V a amplasamentului se va amenaja un spatiu cu destinatie de utilitate publica- un loc de joaca pentru copii. Acesta va fi prevazut cu un numar de 5 banci de odihna, un leagan dublu pentru copii, un topogan, un ansamblu de joaca modular, o lada cu nisip. De asemenea intre cele sase blocuri s-au prevazut alei pietonale pentru o circulatie cat mai facila, precum si multe scoaruri, locuri de odihna si amenajari peisaje. Accesul la parcare subterana se va realiza prin doua rampe de acces, una de intrare si cea de a doua de iesire, amplasata pe partea de est a amplasamentului. Accesul pietonal de la parcare subterana se va realiza la nivel de scari/lift, acces pozitionat in partea centrala a amplasamentului.

### **4.3. Prioritati de interventie**

Trasarea lucrarilor si protejarea vecinatatilor

### **4.4. Precieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor**

Realizarea obiectivului de investitie este oportuna pentru dezvoltarea zonei, nu constituie factor perturbator in zona, functiunea propusa fiind compatibila cu functiunea generala a zonei.

**Se va asigura un numar total de 106 de parcaje supraterane și subterane .**

Intocmit  
Cristina Petro

Verificat  
Arh. Arhire Luminita