

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

**«DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI
CONSTRUIRE LOCUINTA»**

**Intravilan Municipiul Tulcea, strada Surorilor nr. 10-
12, nr. cad./C.F. 46089 - judetul TULCEA**

- initiator:

TIMOFEI MARIUS

- elaborator :

**Birou Individual de Arhitectura 050
Arhitect Anca SUHOV**

- data elaborarii : **septembrie 2021**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

**Se propune studierea conditiilor de construire a unei locuinte pe o
parcela proprietate privata aflata in zona de locuinte.**

Amplasamentul se gaseste in intravilanul municipiului Tulcea, pe Dealul
Gloriei, in apropierea Parcului Monumentului Independentei ce adaposteste si
Cetatea Aegyssus.

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin
Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999;
- Documentatia topografica.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei:

Amplasamentul analizat de prezenta documentatie este un teren din vatra
construita milenar a orasului.

2.2. Incadrarea in localitate:

Parcela se afla in estul municipiului, pe Dealul Monumentului, incadrandu-
se in UTR nr.2, zona Lmu2, locuinte si functiuni complementare.

Terenul in suprafata de **554 mp** se afla in proprietatea domnului **TIMOFEI
MARIUS** conform actului alipire nr. 1108/07.10.2020 - Intravilan Municipiul
Tulcea, strada Surorilor nr. 10-12, nr. cad./C.F. 46089 - judetul TULCEA si are
urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate privata Ampleev Elena;
- la sud – teren proprietate privata nr. cad. 3474;
- la vest – strada Surorilor, domeniu public al municipiului Tulcea;
- la est – spatiu verde aferent unei alei pietonale adiacente imprejmuirii Parcului
Monumentului, domeniu public al municipiului Tulcea.

DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA
Intravilan Municipiul Tulcea, strada Surorilor nr. 10-12, nr. cad./C.F. 46089 - judetul TULCEA

2.3. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din strada Surorilor, aflata la vest.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament exista o locuinta si doua anexe ale acesteia pentru care se propune demolarea.

2.5. Echipare edilitara:

Pe amplasament exista actualmente racorduri la utilitati.

2.6. Protectia mediului

Nu exista probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla intr-o zona complet antropizata.

2.7. Optiuni ale populatiei:

- Se observa la nivelul intregii zone o tendinta de revitalizare a fondului construit prin eliminarea constructiilor parazitare si inlocuirea constructiilor nevaloroase.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism-permisiuni si restrictii-necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei tip P.U.Z. este obligatorie in acest caz amplasamentul aflandu-se intr-o zona care cuprinde valori de patrimoniu construit, Zona Construita Protejata, zona protejata cu valoare istorica, respectiv, zona de memorie urbana.

Conform documentatiei topografice, terenul are o cadere vizibila de la est la vest si de la sud la nord.

Accesul pe amplasament se face din strada Surorilor, aflata la vest.

Prevederi ale P.U.G.: UTR nr.2, zona Lmu2, locuinte si functiuni complementare.

Se propune: H maxim propus **10m**
numar de nivele maxim propus **P+2**
P.O.T. maxim reglementat prin P.U.G. - **maxim 45,00%**
existent **19,85%** propus **maxim 45,00%**
C.U.T. reglementat prin P.U.G. - **maxim 1,3**
existent **0,19** propus **maxim 1,3**
numar de nivele minim propus **Parter**
P.O.T. propus **minim 15,00%**
C.U.T. propus **minim 0,15**
Retrageri minime: **5,00m** de la strada Surorilor si de
limitele de sud si est
1,00m fata de limita de nord.

DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE LOCUINTA
Intravilan Municipiul Tulcea, strada Surorilor nr. 10-12, nr. cad./C.F. 46089 - judetul TULCEA

3.2. Valorificarea cadrului natural: Se are in vedere o interventie minima asupra pantei terenului.

3.3. Modernizarea circulatiei:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017 actualizata.

Accesul pe amplasament se va face prin zona dinspre sud a deschiderii la strada.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare: Pe amplasament exista racord la retelele de utilitati din zona si anume alimentare cu apa, canalizare si energie electrica.

3.5. Protectia mediului: Va fi incheiat contract de colectare a deseurilor cu o firma specializata.

Prin grija proprietarilor se va asigura pe parcele un procent de minim 30% spatii verzi.

3.6. Sanatatea populatiei:

Funciunea propusa, cea de locuire, nu este in contradictie nici cu vecinatatile, nici cu reglementarile PUG si nu impune zone de protectie.

3.7. Obiective de utilitate publica:

Au fost identificate urmatoarele obiective de utilitate publica necesar a fi realizate in vederea crearii conditiilor optime pentru functionarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasa a terenurilor prin restructurarea fondului construit existent.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funciunea propusa, de locuire, nu intra in contradictie cu prevederile PUG si asigura o utilizare mai judicioasa a terenurilor.

Aspectul constructiilor va fi in concordanta cu functiunea si specificul zonei. Nu vor fi afectate vecinatatile, respectandu-se prevederile Codului Civil.

Intocmit,
ARHITECT ANCA SUHOV