

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

**«LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE »**

**Tarlaua 20, Parcela NP291, Lot 1 si 2, inscrise in
Cartea Funciara cu nr. 37361 si 37362 - Extravilan
Tulcea**

- initiator:

POSTEUCA VASILE

- elaborator :

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

- data elaborarii : **martie 2020**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

**Se propune studierea conditiilor de edificare a unui numar de 15
locuinte unifamiliale prin lotizarea unor terenuri proprietate privata.**

Ansamblul de doua imobile se afla situat, conform Extrasului de Carte Funciara in Extravilanul municipiului Tulcea. Conform Planului Urbanistic General, sunt partial in Intravilan.

Parcela in suprafata totala de **11.500,00mp** sunt in proprietatea domnului **POSTEUCA VASILE** conform titlului de proprietate nr. 103522/09.11.2010 si a actului de dezlipire nr.724/16.04.2015 - Tarlaua 20, Parcela NP291, Lot 1 si 2, inscrise in Cartea Funciara cu nr.37361 si 37362 - Extravilan Tulcea).

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. Destinatia zonei:

Lotul 1 cu nr.cad. 37361, conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr.29/27.05.1996, H.C.L. nr.19/25.02.1999 si H.C.L. nr.129/2011, imobilul se afla in zona Lmu1 – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P; P+1; P+2 (pana la 10 m) –

LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Tarlaua 20, Parcela NP291, Lot 1 si 2, inscrise in Cartea Funciara cu nr. 37361 si 37362-
Extravilan Tulcea

CLADIRI DE TIP URBAN – EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE).

Lotul 2 cu nr.cad. 37362, conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L. nr.29/27.05.1996, H.C.L. nr.19/25.02.1999 si H.C.L. nr.129/2011, imobilul se afla in zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism.

2.2. Incadrarea in localitate:

Parcela se afla in vestul municipiului, in frontul 2 al strazii Isaccei.

Ansamblul are urmatoarele vecinatati:

- la nord-vest – drum;
- la sud-vest – domeniu privat municipiul Tulcea si numarul cadastral 35293;
- la sud-est – proprietate privata cu nr.cad.35885;
- la est – drum;
- la nord - proprietate privata cu nr.cad.5448.

2.3. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din strada Isaccei, prin intermediul drumurilor existente.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament nu exista constructii anterior edificate.

2.5. Echipare edilitara:

Pe amplasament nu exista actualmente racorduri la utilitati. Acestea sunt insa accesibile, parcele invecinate beneficiind de acestea.

In vecinatatea parcelei si deasupra acesteia in coltul nordic aceasta este traversata de o linie de inalta tensiune LEA 20 KV, pentru care se vor lua masuri de siguranta necesare.

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 dezvoltare a capacitatilor rezidentiale, fie ele colective sau pe lot individual.
- Zona, desi partial in Intravilan, nu a fost inca exploatata la capacitate.

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. se recomanda pentru asemenea lotizari.

Conform documentatiei topografice, terenul are o cadere de sub 5% de la sud la nord.

LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Tarlaua 20, Parcela NP291, Lot 1 si 2, inscrise in Cartea Funciara cu nr. 37361 si 37362-
Extravilan Tulcea

Accesul pe amplasament se poate face atat dinspre nord-vest, cat si despre est..

Prevederi ale P.U.G.: UTR nr.31, zona Lmu1, locuinte si functiuni complementare si partial perdele de protectie.

Se propune: H maxim propus **10,00m**
Regim maxim de inaltime propus **P+2**
P.O.T. maxim reglementat prin P.U.G. - nereglementat existent 0,00% propus **maxim 35,00%**
C.U.T. reglementat prin P.U.G. - nereglementat existent 0,00 propus **maxim 1**
H minim propus **5,00m**
Regim minim de inaltime propus **Parter**
P.O.T. propus **minim 15,00%**
C.U.T. propus **minim 0,15**
retrageri de **5,00m** fata de toate drumurile (existente sau propuse)

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.

Accesul la cele cincisprezece parcele cu functiunea de locuire se va face in felul urmatoar:

1. Opt dintre acestea vor avea accesul asigurat dintr-o strada cu sens unic nou creata ce va intra si iese din drumul existent la est pe sensul de circulatie nord-sud;
2. Cinci vor avea acces din drumul existent la est;
3. Una va ramane cu acces din drumul existent la nord-vest;
4. Una va avea dublu acces, atat din drumul existent la nord-vest, cat si din strada cu sens unic nou creata.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare: Pe amplasament exista posibilitatea de racord la retelele de utilitati din zona si anume alimentare cu apa, canalizare si energie electrica. In vecinatatea parcelei si deasupra acesteia in coltul nordic aceasta este traversata de o linie de inalta tensiune LEA 20 KV. Pentru protectia acesteia se vor evita constructiile pe o distanta de 12 m (stanga- dreapta) de la proiectia acesteia pe teren, rezultand un culoar de protectie de 24 m. Terenul ce se afla in zona de protectie a LEA 20 KV va avea functiunea de circulatii auto, pietonale si spatii verzi.

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

LOTIZARE TERENURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE

Tarlaua 20, Parcela NP291, Lot 1 si 2, inscrise in Cartea Funciara cu nr. 37361 si 37362-
Extravilan Tulcea

Prin grija proprietarilor, se va asigura pe parcele un procent de minim 20% 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 implantarea unei functiuni ce nu intra in contradictie cu vecinatatile;
- Se rezerva o zona tehnico-edilitara parte a strazii cu sens unic nou create ce va deservi intreaga zona. Suprafata acesteia va fi de ~115mp;
- Introducerea in Intravilan a terenurilor in integritatea lor.

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.

Intravilanul municipiului Tulcea se va majora cu **11.500,00mp.**

Intocmit,

ARHITECT ANCA SUHOV