

## **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.**



**ARHITECT ANCA SUHOV**

Telefon: 0742 615926 / 0240 531719

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

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

Suprafata studiata prin prezenta documentatie este de 16.063 mp.

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 realizata de topograf Lupu Daniel.

## 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.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

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.

Zona este una profund antropizata.

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

2.5. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament exista o locuinta si doua anexe ale acesteia pentru care se propune demolarea. Zona este caracterizata de abundenta de constructii parazitare anexe la locuinte. Parcelele sunt mici si cu grad de ocupare mare generat de anexe. Parcela ce face obiectul prezentei documentatii a rezultat din alipirea a asemenea doua imobile, pe unul dintre ele inca existand locuinta si anexele acesteia.

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



2.6. Echipare edilitara:

Pe amplasament exista racorduri la retelele de utilitati existente in zona.

2.7. 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
- Constructiile de locuinte parter dezvoltate cu o sumedenie de anexe, caracteristice mai degraba unui stil de locuire rural, sunt inlocuite de locuinte compacte, dezvoltate pe 2-3 niveluri, in conformitate cu prevederile PUG.
- Se contureaza retragerea de la strada prevazuta ce va permite o eventuala largire a gabaritului carosabilului.

### 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.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea ne aflam in UTR nr.2, zona Lmu2, locuinte si functiuni complementare.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural poate fi valorificat prin imbunatatirea calitatii spatiului verde acordand o importanta deosebita amenajarilor peisagere. Se va asigura un procent de minim 30% spatiu verde. Se are in vedere o interventie minima asupra pantei terenului.

#### 3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul pe amplasament se face din strada Surorilor, aflata la vest. Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017 cu modificarile si completarile ulterioare.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Indicii urbanistici maximi propusi sunt: **P.O.T. maxim = 45%**

**C.U.T. maxim = 1,3**

Inaltimea maxima reglementata este de: **10m (P+2)**

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

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:**

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT (suprafata)</b>	<b>EXISTENT (procent din zona studiata)</b>	<b>PROPUS (suprafata)</b>	<b>PROPUS (procent din zona studiata)</b>
Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	<b>2.736 mp</b>	<b>17,03 %</b>	<b>2.736 mp</b>	<b>17,03%</b>
LMu2 – ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE DE TIP URBAN	<b>11.191 mp</b>	<b>69,67 %</b>	<b>10.971 mp</b>	<b>68,29 %</b>
Pp – PERDELE DE PROTECTIE	<b>2.137 mp</b>	<b>13,30 %</b>	<b>2.311 mp</b>	<b>14,39 %</b>
Ccr1 – PLATFORME ACCES	<b>0 mp</b>	<b>0,00 %</b>	<b>46 mp</b>	<b>0,29 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>16.064 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16.064 mp</b>	<b>100,00 %</b>

Se propun urmatoarele retrageri:

- **5,00m** de la strada Surorilor si de limita de est
- **4,00m** fata de limita de nord
- **2,00m** fata de limita de sud.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Pe amplasament exista posibilitatea de racord la retelele de utilitati din zona si anume alimentare cu apa si energie electrica si, respectiv, canalizare ape menajere.

Conform avizului nr. 09434524/24.02.2022, emis de E-Distributie Dobrogea S.A., utilizarea amplasamentului propus se poate face. Exista posibilitatea de racordare.

Conform avizului nr. 916/27.01.2022, emis de S.C. AQUASERV S.A., nu sunt afectate retelele existente in zona si exista posibilitate de racord la retelele de apa potabila si canalizare existente pe strada Surorilor.

3.7. Protectia mediului:

Va fi incheiat contract de colectare a deseurilor cu o firma specializata. Prin caracterul lor, constructiile propuse nu afecteaza factorii de mediu.

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

3.8. Sanatatea populatiei:

Funciunea propusa nu este in contradictie nici cu vecinatatile, nici cu

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

reglementarile PUG si nu impune zone de protectie.

Nu exista constructii cu functiunea de locuinta la mai putin de 5 m de limita constructibilului propus, ca urmare, investitia nu genereaza probleme de insorire vecinatatilor. Toate constructiile aflate in imediata apropiere au regim de inaltime parter si functiunea de anexe gospodaresti.

3.9. 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.
- Pentru perimetrele delimitate ale siturilor arheologice se realizeaza cercetare arheologica preventiva.
- Pentru zonele de protectie ale acestora se va asigura supraveghere arheologica. In cazul in care, in timpul executarii lucrarilor vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrarile vor fi oprite atat timp cat va fi necesar institutiei de specialitate pentru inregistrarea si prelevarea lor.

In cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descarcarea de sarcina arheologica a suprafatei de teren aferente investitiei propuse, iar lucrarile vor fi sistate in portiunea respective atat timp cat va fi necesar institutiei de specialitate pentru cercetarea arheologica preventive exhaustive a acestora. In cazul in care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanta deosebita, care nu vor putea fi prelevate sau stramutate, beneficiarul va modifica/complete proiectul in asa fel incat acestea sa nu fie afectate de lucrarile propuse. Neanuntarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrarile de construire ori de desfiintare constituie infractiune si se pedepseste potrivit prevederilor Legii.

**4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Funciunea propusa, de locuinta, nu intra in contradictie cu prevederile PUG.

Documentatia va reveni la avizare la Directia Judeteana pentru Cultura in faza de autorizare.

ARHITECT,

ANCA SUHOV