



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE COMPLEX BLOCURI DE LOCUINTE

**Amplasament : MUNICIPIUL TULCEA
STR. LIVEZILOR NR. 2
NR.CAD.34640 și 34641**

**Initiator : PÂRCĂLABU THEEA
GHENCIU MIHAELA-PAULA**

**Proiectant: S.C. CROM TRAFIC S.R.L. TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 299 / 2011**

TULCEA / 2021



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: 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: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPAT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU GENERAL
- REGULAMENT DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM
- ACT DE ALIPIRE
- FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
- EXTRAS CATRE FUNCIARA
- AVIZ OPORTUNITATE
- AVIZE
- STUDIU GEOTEHNIC

2. PIESE DESENATE

- U 01 – INCADRARE IN LOCALITATE
- U 02-1 – SITUATIA EXISTENTA (ZONIFICARE) CONFORM P.U.G.
- U 02-2 – SITUATIA EXISTENTA (FOND CONSTRUIT)
- U 03-1 – REGLEMENTARI URBANISTICE
- U 03-2 – ZONIFICARE FUNCTIONALA
- U 04 – MOBILARE URBANA
- U 05 – REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
- U 06 – RETELE EDILITARE



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

MEMORIU TEHNIC

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 cinci blocuri de locuinte cu regimul de inaltime D+P+2E.

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.



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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, relateate cu evolutia localitatii

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 intregi 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. Isacei, 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.



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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 Isaccai, spre sud. Strada Isaccai 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 Câșla 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 .

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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 rezidentiale - comert si prestari servicii, spații verzi.

În prezent terenul studiat are functiunea de teren agricol/teren viran aflat in intravilan.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Funcțiunile din zona coexista fara sa se stanjeneasca.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - In momentul de fata gradul de ocupare a terenului studiat este 0%, amplasamentul fiind de constructii.



CROM TRAFIC

*Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com*

BILANT TERITORIAL EXISTENT

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

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 .



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.**

Tulcea, Judet Tulcea

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

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 spații verzi, sub formă de plantatii de mica si medie inaltime.

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

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 disfunctionalitati

Nu se remarca disfunctionalitati – incinta este bine definită, limitele terenului fiind clare .

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii 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 disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

Zona este puternic antropizata .

2.7.2.Evidentierea 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 echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

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



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

2.7.4.Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

2.7.5.Evidentiarea potentialului balnear – turistic

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

2.7.6.Optiuni ale populatiei

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei, prin expunere si 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 din 30 decembrie 2010. Se va obtine RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

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 vest a localitatii, apropiat de Lacul Somova, care constituie elementul de cadru natural cel mai spectaculos. Este insa posibil ca prin aparitia unor blocuri de locuinte, imaginea zonei sa fie mult imbunatatita.

3.4. Modernizarea circulatiei

Nu este cazul , exista circulatie coerenta din strada Isacei, respectiv str. Livezilor.

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

Se solicita edificarea a cinci constructii monobloc cu un regim de inaltime D+P+2E.

Se propune o structura functionala cu aproximativ 48 de unitati locative (apartamente cu 2, 3 și 4 camere).



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.**

Tulcea, Judet Tulcea

Contact: Tel.: 0746238823

E-mail: arh.balbu@yahoo.com

La nivelul ansamblului se propune amenajarea a 57 locuri de parcare subterane și 26 locuri de parcare supraterane.

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2(PANA LA 10 M) CU CLADIRI DE TIP URBAN EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE COMPLEMENTARE)	LM(u1)	7.609,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUS 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%

TOTAL **7.609,00 mp** **100%**

P.O.T. MIN PROPUS = 10.00 %

P.O.T. MAX PROPUS = 35.00 %

C.U.T. MIN PROPUS = 0.10

C.U.T. MAX PROPUS = 1.40

REGIM DE INALTIME MINIM PROPUS – PARTER

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS – D+P+2E

INALTIME MINIMA PROPUSA - 5.00M

INALTIME MAXIMA PROPUSA- 12.00M

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



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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

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.



CROM TRAFIC

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, bl. 7, sc.A, ap. 3, Loc.
Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0746238823
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Funcțiunea se încadrează în propunerile PUG-ului actualizat .

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

În zona de N-V a amplasamentului se va amenaja un spațiu cu destinație de utilitate publică - un loc de joacă pentru copii. Acesta va fi prevăzut cu un număr de 5 bănci de odihnă, un leagăn dublu pentru copii, un topogan, un ansamblu de joacă modular, o ladă cu nisip. De asemenea între cele șase blocuri s-au prevăzut alei pietonale pentru o circulație cât mai facilă, precum și multe scuaruri, locuri de odihnă și amenajări peisaje. Accesul la parcare subterană se va realiza prin două rampe de acces, una de intrare și cea de a doua de ieșire, amplasată pe partea de est a amplasamentului. Accesul pietonal de la parcare subterană se va realiza la nivel de scări/lift, acces poziționat în partea centrală a amplasamentului.

4.3.Prioritati de interventie

Trasarea lucrarilor si protejarea vecinatatilor

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

Realizarea obiectivului de investiție este oportună pentru dezvoltarea zonei, nu constituie factor perturbator în zona, funcțiunea propusă fiind compatibilă cu funcțiunea generală a zonei.

Se va asigura un număr total de 74 de parcaje supraterane și subterane .

Intocmit,
Arh. Petro Cristina

Verificat
Arh. Arhire Luminita