

S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA
NR. INREG. J / 36 / 159 / 2008
STR. VIITORULUI NR. 49, BL.2, SC. A, AP. 12
Telefon 0240537626

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**1.1.1.Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE
LOCUINTA PARTER CU POD INALT, strada RACULUI , nr.2A, nr. cad. 44665,
c.f.44665, Municipiul TULCEA, judetul TULCEA**

1.1.2.Beneficiar: GUZGA SIMONA PETRONELA

1.1.3.Proiectant general: S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA

1.1.4.Data elaborarii: SEPTEMBRIE 2020

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Terenul se afla in intravilanul municipiului Tulcea, in zona de nord vest a intravilanului catre limita acestuia, pe strada Racului, la numarul 2 A.

Amplasamentul se afla intr-o zona, care conform PUG-ului si Regulamentului de urbanism are ca destinatie – ZONA REZIDENTIALA LMr1, subzona REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) , cu cladiri de tip rural, EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE).

Deoarece parcela pe care se doreste executarea unei locuinte unifamiliale are o suprafata mai mica decat cea prevazuta pentru autorizarea directa (304,00 mp fata de minimum 800,00 asa cum este prevazut in PUG-ul Municipiului Tulcea cu Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, potrivit Certificatului de Urbanism nr.258 din 20.05.2022 este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism -Plan Urbanistic Zonal- care sa prezinte relatia acesteia cu vecinatatile, in contextul existent. Terenurile, atat de pe latura de est cat si de pe cea de vest a strazii Racului sunt mobilate sporadic, numai de constructii cu regim mic de inaltime si/sau anexe gospodaresti, cu o densitate mica pe parcela, cea mai mare parte a suprafetelor parcelelor fiind acoperita de gradini de legume, cu aspect rural, facand trecerea de la zona urbanizata catre zona de balta, delimitata de Garla Somova. Zona este mobilata doar de locuinte cu regim mic de inaltime, majoritatea din materiale perisabile, „imbogatite” de constructii parazite, acareturi construite in perioade diferite fata de

corpul principal de locuinta. Accesul pe teren este asigurat din strada Racului, strada de categoria a IV-a, cu imbracaminte provizorie de piatra, ca si celelalte strazi din zona

Amplasamentul este situat la circa 4,3 km in nord-vest fata de zona centrala a municipiului.

Zona rezidentiala desfasurata de-a lungul laturii de est a strazii Racului este alcatuita de fapt din doar trei parcele cu locuinte sau anexe, practic dupa aceste trei parcele, pe o distanta de peste 80 de metri terenurile fiind utilizate numai pentru activitati agricole minore. Locuintele din zona sunt, in general, unifamiliale, sunt dezvoltate pe loturi particulare si, din loc in loc, se intalnesc si functiuni compatibile cu locuirea, de mica amploare.

Prin tema program se solicita executarea in zona a unei locuinte PARTER CU POD INALT (circulabil), intr-o zona cu terenuri care au, in mod traditional, destinatie rezidentiala sau de practicare a activitatilor agricole de subzistenta. De altfel, pana la strazile Varariei Balta si Rogozului s-au dezvoltat, spre nord, functiuni rezidentiale de mica amploare, cu gradini de legume, in interiorul pateurilor delimitate de strazi cu geometrie relativa.

Amplasamentul aflandu-se, conform PUG, in zona LMr1, subzona REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime), cu cladiri de tip rural, EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE), deoarece nu se respecta conditia suprafetei de teren minime pentru incadrarea in cerintele zonei pentru autorizare directa prin Certificatul de urbanism s-a solicitat o documentatie de urbanism in prealabil, care sa propuna o buna organizare a parcelei in relatie cu parcelele invecinate.

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 si H.C.L. nr.129/2011) in UTR nr. 33, zona LMr1, subzona REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime), cu cladiri de tip rural, EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE). Zona este caracterizata in mod traditional de locuinte cu regim de inaltime redus si functiuni complementare, deci functiunea propusa este cea potrivita in zona, dar terenul are o suprafata inferioara celei minime prevazute prin PUG si de aceea s-a recurs la elaborarea spre aprobare a unei documentatii de

urbanism – P.U.Z.- si a unui Regulament de urbanism aferent acesteia , care sa stabileasca posibilitatea amplasarii unei locuinte unifamiliale de o mai mica inaltime in zona.

1.3. Surse de documentare

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996 si H.C.L. nr.129/2011 si Regulamentul 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.

In imediata apropiere a amplasamentului nu sunt elaborate si aprobate si alte documentatii PUZ.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, la circa 4,3 km in nord-vest fata de zona centrala, la circa 1,3 km in nord-vest fata de zona industriala de pa platforma de vest a Municipiului Tulcea sila 2,3 km de strada Isaccai , una dintre cele mai importante artere de circulatie din municipiu. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea prevede , in aceasta parte a intravilanului, zona rezidentiala cu cladiri mici si mijlocii, de tip rural (LMr1), dar toata zona este puternic conturata ca zona de locuinte mici si mijlocii, regimul de inaltime fiind parter.

Asadar, din punct de vedere al functiunilor prezente in teritoriul studiat , cele rezidentiale sunt dominante, zona fiind caracterizata de constructii de locuinte , cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, cu locuire de tip traditional in locuinte unifamiliale mici, cu anexe de cele mai multe ori, construite in functie de necesitate in perioade diferite fata de constructia corpului de cladire de baza, deoarece se afla la interferenta dintre zona industriala marginala a orasului si zona de balta , intre cele doua existant un teritoriu-tampon, fara constructii. Regimul de inaltime al constructiilor este parter atat pentru cart si pentru anexele de la limitele de proprietate (pe latura de vest a strazii Racului). Deoarece strada Racului prezinta o imagine serpuita iar majoritatea constructiilor sunt perpendiculare pe traseul acesteia, si amplasarea lor este aparent dezordonata, cu schimbari evidente de unghiuri.

2.1.2.Potential de dezvoltare

Asa cum am aratat, terenul de studiu se afla in intravilan, zona fiind reprezentata de functiuni rezidentiale si de functiuni complementare cu locuirea. Dezvoltarea zonei, propusa prin PUG-ul Municipiului Tulcea se orienteaza tot spre o functiune de locuinte cu regim mic de inaltime si un tip de locuire traditional. Situarea

intre zona industriala si cea de balta, cu valoare peisagistica, face posibila perpetuarea acestor „insule” de locuinte mici pe strazi secundare, aflate la distanta de peste 1 km fata de zona industriala.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii – Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, pe strada Racului, nr. 2A, nr.cad. 44665, avand urmatoarele vecinatati:

- la vest – teren din domeniul public de interes local, strada Racului
- la est – teren proprietate particulara nr. cad. 33583, â
- la sud – teren proprietate particulara –nr. cad. 42482
- la nord – teren proprietate particulara – nr. cad. 33582

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Accesul carosabil este asigurat pe amplasament din strada Racului, strada de categoria a IV-a, cu o deschidere in dreptul amplasamentului de circa 5,50 metri, fara trotuar evidentiat si imbracaminte de piatra, in zona de vest a amplasamentului.

Strada provine din reseaua de drumuri de exploatare dezvoltata in teritoriu de pe cand terenurile erau utilizate pentru activitati agricole.

Zona Vararie se prezinta ca zona tampon intre zona industriala de vest a Municipiului Tulcea si zona de balta din nordul municipiului, prin care, pe canale se poate ajunge pe Bratul Sfantu al Dunarii.

Amplasamentul se afla la circa 1,6 km de halda de zgura a FERAL, la circa 1,3 km de incinta ALUM TULCEA, la circa 1,3 km fata de statia de sortare a deseurilor din zona de vest a municipiului si la circa 1 km de zona industriala si dedepozitare de pe strada Forestierului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezinta o panta de la sud la nord de circa 9%. Aceasta panta asigura scurgerea apelor pluviale.

Zona de amplasament este antropizata, dar cadrul natural cu valente deosebite se afla spre nord, de o parte si de alta a Garlei Somova, si dincolo de aceasta, in zona de balta prezentand toate valentele terenurilor deltaice (la circa 150 de metri in nord) .

2.4. Circulatia

Circulatia in zona este asigurata de Strada Racului, strada care a nu a beneficiat de operatiuni de modernizare si cu o utilare tehnico-edilitara minimă (apa si energie electrica).

Strada Racului are imbracaminte din piatra, nu are delimitate trotuare si are o latime de circa 5,30 metri in dreptul amplasamentului, ingustandu-se spre nord..Strada Racului este o strada a municipiului Tulcea de categoria a IV-a ,in conformitate cu HOTARAREA NR 64 ,PRIVIND –CLASIFICAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL TULCEA din 27 martie 2008.Strada Racului are o latime variabila de-a lungul traseului sau,cu o medie de circa 4,00-4,50m.

Pe latura de est a strazii reseaua electrica aeriana fiind pozată, impiedica largirea strazii pe aceasta latura, ramanand posibilitatea deretragere a imprejmuirilor de pe latura de vest. In acest moment inasa, constructiile de pe latura de vest sunt la limita sau foarte aproape de limita proprietatilor,ceea ce face largirea strazii imposibilă, pentru moment.

Accesul catre municipiu se face prin intermediul strazii Rogozului, in care debuseaza strada Racului .

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata –

In momentul de fata, zona de studiu are conform P.U.G si 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 si H.C.L. nr.129/2011) in UTR nr. 33 , zona LMr1, subzona REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) , cu cladiri de tip rural, EXCLUSIV REZIDENTIALA (LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE).

2.5.2.Relationari intre functiuni

Zona , desi este definita astfel in PUG, este in momentul de fata , de facto, atat rezidentiala cu locuinte mici si mijlocii, cat si zona de gradini, mici livezi avand adizcent acesrtora anexe agricole, magazii modeste, etc .

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - In momentul de fata terenul este caracterizat de – P.O.T. = 0,00 % ; C.U.T. = 0, 00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA(conform PUG)	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) cu subzona LMr1 (exclusiv rezidentiala, de tip rural)	LM (LMr1)	304,00	100
		TOTAL	304,00	100
	POT existent= 0,00%			
	CUT existent = 0,00			

NOTA : Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul pentru care se solicita trecerea in intravilan si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu prezinta constructii de locuit, cu regim de inaltime parter si construite din materiale perisabile; densitatea constructiilor pe parcele este foarte mica; exista si anexe gospodaresti, amplasate aleatoriu. Pe latura de vest a strazii Rogozului amplasarea constructiilor este mai ordonata, configurandu-se si un oarecare aliniament –laturile sunt inguste, perpendiculare pe strada iar constructiile sunt amplasate in majoritate la circa 3,00 metri fata de strada. Exista si constructii abandonate, lasate in ruina.

In ansamblu, zona se caracterizeaza prin terenuri ample, pe care sunt amplasate locuinte, in general unifamiliale, cu regim mic de inaltime, cu un grad de ocupare, cea mai mare parte a terenului fiind destinata agriculturii de subzistenta-gradini de legume, vii, livezi, etc. . Zona a fost, in mod traditional, o zona de locuire fara pretentii de confort, cu constructii rezidentiale modeste, cu gradini mari, cu suprafete plantate cu vita de vie, si de tip rural, iar echiparea edilitara a fost minimă (energie electrica si, nu peste tot, apa potabila). In apropierea amplasamentului exista locuinte din materiale perisabile , cu regim de inaltime parter. In general , anexele reprezentate de garaje sau magazii sunt amplasate aleatoriu, chiar pe hotar, de multe ori. Locuintele existente au acoperisuri in sarpanta cu invelitori , in general, din tabla plana, tigla sau chiar asbociment.

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

Din punct de vedere al asigurării cu servicii, servicii de utilitate publică nu există în zonă. Pe de altă parte, legătura cu municipiul se face prin intermediul străzii Rogozului, continuând cu strada Taberei până pe strada Isacsei, care asigură un acces rapid către centrul municipiului, facilitând accesul la toată gama de funcțiuni de interes general prezente în intravilan .

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Asigurarea cu spații verzi , pe fiecare parcelă din zonă s-a făcut potrivit cu adâncimea parcelelor . Grădinile, plantațiile de arbori fructiferi și de via-de-vie din zonă, asigură suprafețe de spații verzi suficiente. Suprafața de spații verzi (grădini) este dominantă în zonă.

Către stradă, prezența spațiilor verzi amenajate este modestă.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Au fost diagnosticate câteva disfuncționalități semnificative în zonă: din punctul de vedere al rețelelor, zonă este parțial mobilată (există acces la apă potabilă și la energie electrică). Toată zonă Varărie nu dispune de canalizare și alimentare cu gaze naturale. Dar cea mai evidentă disfuncționalitate o reprezintă ampriza variabilă a străzii Racului, care coboară, pe unele porțiuni la circa 3,00 metri, în zonă de nord a acesteia. Strada Racului este, de fapt, o fundatură cu o ramificație (tot fundatură) ramură principală întinzându-se pe 440 de metri liniari. O recalibrare a străzii Racului este posibilă, dar numai prin retragerea împrejurimilor pe latura de vest a străzii, deoarece pe latura de est este amplasată rețeaua electrică aeriană, la o distanță de circa 0,60-0,70 cm față de limitele de proprietate către stradă, situație care se prezintă pe toată lungimea străzii.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

Zonă este, în momentul de față, parțial echipată din punct de vedere al rețelelor (există rețele de apă potabilă, energie electrică, dar nu există canalizare, rețea de gaze naturale, de-a lungul traseului străzii Racului). Amplasamentul poate fi racordat la rețelele existente în zonă , deoarece acestea trec prin dreptul amplasamentului.

Retele apa potabila

Pe traseul strazii Racului exista retea de alimentare cu apa, din care se desprind racordurile de alimentare cu apa potabila pentru incintele de pe o parte si de cealalta a strazii. Terenul este deja racordat la retea de apa.

Instalatii si retele pentru canalizare

Nu exista in zona retele de canalizare, pentru apele menajere .

Instalatii si retele electrice

Pe strada Racului exista retea electrica aeriana, de joasa tensiune, (LES 0,4 kV), pe aceeași latura cu amplasamentul, cel mai apropiat stalp aflandu-se la 17,00 metri in sud. In zona exista disponibil pentru locuinta unifamiliala propusa.

Instalatii si retele termice

In zona nu au existat instalatii si retele termice apartinand de sistemul de termoficare al municipiului.

Retele gaze naturale

In zona nu exista conducta de distributie gaze naturale .

Retele telecomunicatii

In zona sunt instalatii si retele de telefonie aeriene .

2.6.2.Principalele disfunctionalitati (retele)

Nu exista retea de canalizare pentru apele menajere de la locuinte.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit – Relatia este indiferenta , cadrul natural nu este remrcabil in zona de amplasament, dar exista un cadru natural deosebit in zona de balta, strabatuta de canale care debuseaza in Bratul Sfantu Gheorghe , la minimum 140 de metri in este si la minimum 260 de metri in vest. .

2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul

2.7.3.Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Desi strada Racului, asa cum am aratat nu are ampriza corespunzatoare, acest lucru este caracteristic pentru strada in ansamblu, insa amplasamentul se afla in zona mai lata a strazii, foarte aproape de intrarea pe strada Rogozului, avand in dreptul accesului pe parcela o latime de de circa 5,30 metri. In viitor este de dorit o reconfigurare a strazii, care deserveste in momentul de fata un numar mic de locuinte,

dar care , în viitor, prin dezmembrarea loturilor cu suprafețe mari, ar putea ajunge la o circulație rutieră mai intensă, prin extinderea funcțiunii rezidențiale în zona.

2.7.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul de amplasament nu se află în zona de valori de patrimoniu care necesită protecție, nici în zona de protecție a siturilor și monumentelor istorice din localitate sau zona de memorie urbană.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea, ca de altfel, întreg județul Tulcea, prezintă potențial turistic, zona cea mai interesantă fiind cea de pe malul Dunării, dar și Dealul Monumentului. Pe strada Racului, spre nord se ajunge în zona de balta limitrofă Bratului Sfântu Gheorghe al Dunării, zona cu potențial turistic deosebit.

2.7.6.Optiuni ale populației

2.7.6.Optiuni ale populației

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse în mod obligatoriu consultării populației, prin mediatizare și afișare 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.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

Potrivit Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea (aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 , parte integrantă din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea , elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCUREȘTI și aprobat prin HCL nr.29 / 27.05.1996 și H.C.L. nr.129/2011) în UTR nr. 33 , zona LMr1, subzona REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pană la 10 m înălțime) , cu clădiri de tip rural, EXCLUSIV REZIDENTIALĂ (LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE), ceea ce corespunde funcțiunii solicitate de beneficiar. Deoarece însă suprafața terenului de amplasament este inferioară celei stabilite ca suprafață minimă prin PUG pentru acest tip de funcțiune, s-a solicitat elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism – P.U.Z.- și a unui Regulament de urbanism aferent acesteia , care să stabilească dacă aceasta se poate amplasa și în ce condiții . Parcela are o suprafață suficientă pentru existența unei locuințe unifamiliale minimale (304,00 mp) și are o deschidere la strada de 11,58 metri

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul - terenul se afla intr-o zona deja antropizata. Zona cu maximum de potential natural este reprezentata mai ales in nordul amplasamentului, in zona de balta strabatuta de canale care debuseaza in Bratul Sfantu Gheorghe al Dunarii.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are acces direct la strada Racului , care este pietrita, fara trotuare amenajate, si utilata partial cu retelele edilitare finalizate.

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

Planul Urbanistic Zonal isi propune amplasarea unei locuinte unifamiliale , cu regim de inaltime PARTER, cu pod suficient de inalt pentru a fi folosit pentru depozitare, avandu-se in vedere suprafata modesta a constructiei (cu o suprafata la sol de max. 106,00 mp.

Se propune o functiune rezidentiala cu trei camere- living si doua dormitoare, o bucatarie si o baie.

Accesul se va face pe latura de vest, prin intermediul unei mici terase. Va fi prevazut 1 loc de parcare in zona de nord-vest a amplasamentului.

BILANT TERITORIAL PROPU

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT T %
1.	ZONA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) cu subzona LMr1 (exclusiv rezidentiala, de tip rural)	LM (LMr1)	304,00	100
		TOTAL	304,00	100

BILANT TERITORIAL PROPU DEFALCAT-PARCELA REZIDENTIALA

NR. CRT	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	106,00	35
2.	ALEI CAROSABILE +PARCARE	21,00	7
3.	ALEI PIETONALE, TROTUARE DE GARDA	70,00	23

4.	SPATII VERZI AMENAJATE	107,00	35
	TOTAL	304,00	100

POT max. propus= 35,00%

CUT max. propus= 1,05

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul de 304,00 mp , nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

P.O.T. propus min. 25% ; P.O.T. propus max. 35 %

C.U.T. propus min. 0,25; C.U.T. propus max. 1,05 .

Inaltimea minima propusa: 6,50 m

Inaltimea maxima propusa: 10,00 m

Regim minim de inaltime: PARTER

Regim maxim de inaltime: P+2

Numarul minim de niveluri: 1 NIVEL

Numarul maxim de niveluri: 3 NIVELURI

Regimul de aliniere a constructiilor:

**-spre vest (strada Racului) se va mentine o distanta de 5,00 metri –
aliniament propus- de la limita de proprietate**

-spre sud-vest- min.2,00 metri de la limita de proprietate

-spre sud-est min.2,00 metri de la limita de proprietate

-spre nord-est – min.0,80 metri de la limita de proprietate, cu obtinerea unei declaratii notariale de accept de la vecin pentru servitutea „de picatura la streasina” daca peretele nu va fi rezolvat ca un calcan sau de „vedere directa” daca vor exista goluri de fereastră pe latura de nord-est.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Necesarul de apa potabila se va asigura din conducta de distributie a apei potabile de pe strada Racului , aflata in vestul amplasamentului. Aceasta alimenteaza in prezent parcelele de locuit de pe cele doua fronturi ale strazii

Locuinta are deja bransament propriu si camin apometric in care se va monta aparat pentru masurarea volumelor de apa consumate.

Canalizarea apelor uzate menajere va fi asigurata individual, prin bazin vidanjabil betonat, cu o capacitate de 5,00 mc, situat in vestul parcelei , in apropierea accesului carosabil.

Conductele de canalizare de incinta vor fi din polipropilena pentru canalizari sau PVC-mediu ; se vor adopta pante de scurgere pentru incadrarea vitezelor in domeniul vitezelor de autocuratare .

Energia electrica este va fi asigurata din reseaua existenta, existenta pe aceeasi latura a strazii cu terenul de amplasament, la foarte mica distanta de acesta (cel mai apropiat stalp se afla la 17,00 metri in sud fata de amplasament) , unde exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (LEA 0,4 KV) la care proprietarii din zona sunt deja racordati.

Energia termica se va asigura individual, prin centrala termica proprie, alimentata cu peleti.

Apa calda de consum va fi preparata individual in centrala termica mentionata sau cu boiler electric.

Alimentarea cu gaze naturale se asigura prin racord la reseaua de pe aceeasi latura cu amplasamentul.

Semnalul TV se va asigura individual prin montare de antena de receptie pentru statii de emisie terestra sau prin satelit.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- se propune ca parcela sa dispuna de o suprafata plantata (spatii verzi amenajate) de minimum 30%

- instalatia de incalzire va functiona cu centrala termica individuala performanta, pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, terenul va fi racordat la sistemul centralizat de evacuare a apelor uzate existent pe strada Davila .

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Pe teren, langa aleea carosabila va fi prevazuta o mica platforma proprie pentru depozitarea deseurilor, cu pubele in care deseurile vor fi colectate diferentiat, pe tipuri de deseuri (menajere, ambalaje din plastic, deseuri metalice, etc.); proprietarul va asigura transportul deseurilor prin contract cu o firma prestatoare de astfel de servicii.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de

zone verzi

Nu este cazul, zonele verzi vor fi asigurate pe parcela .

3.7.4.Organizarea sistemelor de spatii verzi

S-au propus spatii verzi pe terenul particular, cu procent minim (30%) care este obligatoriu.

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

Odata cu extinderea retelei de canalizare sau de gaze naturale in zona, beneficiarul se va racorda la aceste retele, renuntand la solutiile individuale de asigurare a utilitatilor.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Studiind in paralel propunerile de zonificare din P.U.G. si cele din Planul Urbanistic Zonal, se constata ca prin introducerea functiunii propuse, zona de studiu isi mentine preponderenta de zona rezidentiala cu regim mic de inaltime, de tip rural, fara alte interventii.

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

Se poate trece direct la constructia propusa, fara a fi necesare etape preliminare de interventie.

4.3.Prioritati de interventie

Nu este cazul.

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

Prin propunerea de fata se mentine caracterul predominant al zonei, parcela se dovedeste apta pentru executarea unei constructii de locuinta, cu un regim de inaltime mic.

Intocmit
arch. Arhire Luminita

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER CU POD INALT,
strada RACULUI , nr.2A, nr. cad. 44665, c.f.44665,
Municipiul TULCEA, judetul TULCEA
Beneficiar: GUZGA SIMONA PETRONELA**

I.DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Art. 1. Rolul R.L.U. (Regulament local de urbanism) este acela de a stabili regulile generale pe baza carora se poate desfasura activitatea de construire intr-un teritoriu dat; P.U.Z. precizeaza reglementarile urbanistice dintr-o zona delimitata, precum si zonificarea functionala si indicii urbanistici de baza (grad de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere)

2. Baza legala a elaborarii

Art.2.Baza de intocmire a R.L.U. o constituie modificarea reglementarilor din zona care se poate face, conform 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 si H.C.L. nr.129/2011 numai prin P.U.Z. cu regulament aferent, aprobat de catre C.L. TULCEA.

Legea nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicata)

Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Regulamentul general de urbanism (adoptat prin HGR525 /1996)

Ordinul nr. 119/ 2014 al Ministrului Sanatatii

Normativul P 118 /1999 privind protectia impotriva incendiilor

ORDINUL Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

3. Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata 304,00 mp situat in intravilanul Municipiului Tulcea, pe strada Racului, nr. 2A, nr.cad. 44665, avand urmatoarele vecinatati:

- la vest – teren din domeniul public de interes local, strada Racului
- la est – teren proprietate particulara nr. cad. 33583, â
- la sud – teren proprietate particulara –nr. cad. 42482
- la nord – teren proprietate particulara – nr. cad. 33582

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art.4.Amplasarea oricarei constructii in zona se va face numai in conformitate cu functiunile stabilite prin prezenta documentatie de urbanism; sunt interzise functiunile generatoare de noxe (zgomot, fum, praf) care nu sunt strict legate de functiunile permise in zona

In timpul perioadei de constructie se recomanda supravegherea urmatoarelor activitati:

- Restrangerea la strictul necesar a suprafetelor destinate organizarii de santier ;
- Urmarirea unei bune functionari a utilajelor si mentinerea ordinii si curateniei in santier
- Respectarea normelor de protectie a muncii ;
- Luarea tuturor masurilor pentru a nu se produce fenomene de poluare
- Refacerea zonelor destinate lucrarilor de organizare a santierului, dupa incetarea executiei

5. Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea Interesului public

Art.5.Orice constructie definitiva care se va amplasa in zona va avea o structura durabila (zidarie portanta din caramida sau B.C.A., intarita cu samburi si centuri din beton armat sau structura din cadre din beton armat cu plansee din beton armat monolit, etc) sau semidurabila; documentatiile D.T.A.C. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii;

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6.Amplasarea cladirilor in teritoriu se va face dupa cum urmeaza:

1.Retrageri minime obligatorii

- spre vest (strada Racului) se va mentine o distanta de 5,00 metri –
aliniament propus- de la limita de proprietate
- spre sud-vest- min.2,00 metri de la limita de proprietate
- spre sud-est min.2,00 metri de la limita de proprietate
- spre nord-est – min.0,80 metri de la limita de proprietate, cu obtinerea unei declaratii notariale de accept de la vecin pentru servitutea „de picatura la streasina” daca peretele nu va fi rezolvat ca un calcan sau de „vedere directa”
daca vor exista goluri de fereastră pe latura de nord-est.

2.Amplasarea in interiorul parcelei:

Se va face paralel cu limita de nord-est a terenului

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.Parcela construibila va avea acces direct din strada (dintr-o cale de comunicatie)

Art.8. Parcela construibila va avea asigurat accesul pietonal direct din strada (dintr-o cale de comunicatie)

7. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.9. Parcela va dispune in mod obligatoriu de posibilitatea de a se racorda la retelele tehnico-edilitare existente sau propuse.

Art.10. Amplasamentul va fi racordat **in mod obligatoriu** la reseaua de canalizare a localitatii cand acesta se va extinde in zona, renuntand la solutia individuala de canalizare.

8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art.11.Forma terenului destinat constructiilor va fi in general dreptunghiulara sa trapezoidala pentru constructiile de locuinte; deoarece conform PUG in zonele LMr1 suprafata minima deteren este fixata la 800,00 mp iar terenul are numai 304,00 mp s-a intocmit acesta documentatie de urbanism; o parcela construibila nu trebuie sa aiba o deschidere la strada mai mica de 10,00 m (conform PUG).

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Art.12. Beneficiarul A.C. va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi.

Art.13. Documentatia A.C., va cuprinde detalii de rezolvare a imprejmuirii; se va urmari realizarea de imprejmuiri transparente la limita de proprietate catre strada (soclu din beton sau din piatra cu o inaltime de maximum 0,80 m, cu fier forjat sau teava patrata sau rotunda, dublat de plantatie din plante agatatoare, etc) sau suprastructura din lemn. Pentru imprejmuirile laterale si posterioare se admit solutii de imprejmuire opaca, cu conditia de a nu depasi inaltimea de 1,80 m. Totusi, se va avea in vedere utilizarea imprejmuirilor opace pe numai pe maximum doua laturi, pentru evitare formarii curentilor de aer in cazul unei solutii prea „blindate”.

Sunt de asemenea posibile imprejmuirile laterale din panouri din plasa metalica, prefabricate, pe soclu din beton.

Pentru parcelele invecinate, se va urmari aceeasi rezolvare a imprejmuirilor, atat la strada cat si, pe cat posibil, in adancime. Indifereant de imprejmuirea aleasa de proiectant si de beneficiar, se va urmari o inaltime comuna pentru toate imprejmuirile la strada (max. 1,80 m).

11.Parcaje, posibilitati de garare.

Parcarea se va face NUMAI PE PARCELA , asigurandu-se cel putin un loc de pacare.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

10.Unitati si subunitati functionale

Art.14. La nivelul intregii zone, sunt admise urmatoarele functiuni:

BILANT TERITORIAL PROPU

NR. CR T	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT T %
1.	ZONA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) cu subzona LMr1 (exclusiv rezidentiala, de tip rural)	LM (LMr1)	304,00	100
		TOTAL	304,00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT-PARCELA REZIDENTIALA

NR. CRT	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	106,00	35
2.	ALEI CAROSABILE +PARCARE	21,00	7
3.	ALEI PIETONALE, TROTUARE DE GARDA	70,00	23
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	107,00	35
	TOTAL	304,00	100

POT max. propus= 35,00%

CUT max. propus= 1,05

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul de 304,00 mp nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.ZONA REZIDENTIALA (LM) cu subzona LMr1

Tipuri de zone functionale admise: LMr1

Funcțiunea dominantă a zonei este deja LMr1, care este propusă și pe amplasamentul dat:

-activități permise – zona preponderent rezidențială

(locuințe și funcțiuni complementare)

-locuințe cu regim de înălțime P...P+2 - până la 10,00 m de la cota trotuarului de gardă;

- locuire în proporție de 75%

- alte activități compatibile locuirii, ca activități

secundare (parcare –garare / obligatoriu un loc de

parcare/garare pentru o locuință unifamilială conform HCL Tulcea 201/2017 sau depozitare, mic comerț, activități profesionale libere)

Funcțiuni complementare admise în zona, utilizări permise

- Spatii plantate de tip Pp
- Cai de comunicatie, Ccr si Ccp
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare

-subzona de autorizare directa, dupa aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ

-deschiderea minima la calea de acces va fi de 10,00 mp

P.O.T. propus min. 25% ; P.O.T. propus max. 35 %
C.U.T. propus min. 0,25; C.U.T. propus max. 1,05 .

Inaltimea minima propusa: 6,50 m

Inaltimea maxima propusa: 10,00 m

Regim minim de inaltime: PARTER

Regim maxim de inaltime: P+2

Numarul minim de niveluri: 1 NIVEL

Numarul maxim de niveluri: 3 NIVELURI

Spatii verzi amenajate - min. 30 % pe parcela

Intocmit
arh. Arhire Luminita