MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

DENUMIREA LUCRARII: **" CONSTRUIRE LOCUINTA SI SPATIU COMERCIAL"**
AMPLASAMENT: **Str. Orizontului, nr. 8, mun.Tulcea**
BENEFICIAR: **BARBU PETRICA, str.Mihai Viteanu,nr.41,com. Valea Teilor, jud. Tulcea**
PROIECTANT GENERAL:**S.C. POP DELTA PROIECT S.C.S. - Tulcea**
FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z.**

1.2.Obiectivul P.U.Z.

Stabilirea de reglementari in vederea constructiei unei locuinte si unui spatiu comercial.

1.3.Surse documentare:

- Planul Urbanistic General municipiului Tulcea si Regulamentul Local de Urbanism - aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si R.L.U. aprobal prin H.C.L. nr.19/25.02.1999 si H.C.L. nr.129/26.05.2011 ;
- Documentatia topografica avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu numarul 438/07.05.2021.
- C.U. nr.677 din 20.10.2022 eliberat de Primaria mun.Tulcea.
- Avizele detinatorilor de retele edilitare :
  - ENEL, Aquaserv S.A.
  - Aviz – D.J.C.Tulcea
  - Aviz I.G.S.U.
  - Aviz A.P.M.
  - Aviz D.S.P.
  - Aviz D.I.A.P.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Zona amplasamentului evolueaza in ce priveste intentiile de construire de locuinte, spatii comerciale si de prestari servicii diverse. Pana la actualizarea P.U.G.-ului amplasarea de constructii (exclusiv complexe sportive) in zona se va face prin P.U.Z.

2.2.Incadrarea in localitate

Terenul in suprafata totala de 1156.00 mp proprietate privata este situat in – UTR 20, Zona TAG – Terenuri agricole si Zona P – Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, Subzona Pp (perdele de protectie) si alte zone verzi pe adancime de 3.0 m la str. Orizontului.

Potrivit C.U. amplasamentul studiat se afla in zona care necesita descarcare de sarcina arheologica pe suprafetele ocupate de constructiile propuse.

Vecinatatile directe ale acestuia sunt :

- La Nord - Propr. Privata Abramov Larisa,
- La Sud - Propr. Private nr.cad.42865 si nr.cad.42864,
- La Est - str. Orizontului,
- La Vest - Propr. Privata Abramov Larisa

2.3.Elemente ale cadrului natural:

- Cadrul natural in care se vor amplasa constructiile care fac obiectul PUZ este specific zonei din limita de N- E a municipiului avand un grad mic de ocupare a terenului cu constructii si foarte mult spatiu verde.
- Clima zonei este temperat continental specifica Dobrogei.
- Topografia terenului studiat nu permite evacuarea apelor meteorice la domeniul public.
- Din punct de vedere geotehnic terenul de fundare este format din depuneri aluvionale cu apa freatica la mica adancime.
- Din punct de vedere seismic amplsamentul se gaseste in zona seismica "D" (P7/2000),gradul "8"(SR11100/1/93) cu perioada de colt "Tc = 1.5 sec si Ks = 0.16".
- Din punct de vedere urbanistic amplasamentul se afla intr-un ansamblu de constructii vechi P÷P+1+M care necesita reabilitare.

2.4.Circulatia:

- Accesul auto la terenul din zona studiata se face direct din str. Orizontului.
- Accesul pietonal se face direct din str. Orizontului.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Terenul parcelei respective, proprietatea privata a lui Barbu Petrica in suprafata de 1156.00 mp este neconstruit si liber de sarcini.

2.6.Echipare edilitara:

- Strada Orizontului este echipata cu retele publice de apa,canalizare menajera,energie electrica si cablu Tv. la care se va racorda si obiectivul care face obiectul P.U.Z.

2.7.Probleme de mediu:

- Nu exista probleme deosebite de mediu zona fiind situata la limita de N-E a municipiului, departe de zonele poluante din zona industriala Vest si zona ultracentrala.

2.8.Optiuni ale populatiei :

- Dezvoltarea zonei pentru locuinte, prestari servicii nepoluante si comerciale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare:

- Nu s-au efectuat studii de fudamentare, interventia urbanistica se face in conformitate cu reglementarile urbanistice prevazute in C.U. nr.246 DIN 02.04.2021.

3.2.Prevederi ale P.U.G.:

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea si Regulamentul Local aferent, obiectivul este situat in zona – UTR 20 ,Zona "TAG"–Zona pentru terenuri agricole si zona "P" pentru parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protective, subzone Ppp – Perdele de protectie si alte zone verzi pe o adancime de 3 m la str. Orizontului.
- Reglementarile din aceasta zona sunt detaliate in Certificatul de Urbanism nr. 246 DIN 02.04.2021.

3.3.Prevederi ale unor documentatii de urbanism aprobate in apropiere cu care P.U.Z.-ul propus relationeaza:

- Nu sunt aprobate sau in curs de proiectare alte planuri urbanistice.

3.4.Prevederi ale PUZ :

Dezvoltarea urbanistica propusa pe parcela studiata se face pentru amplasarea unei locuinte unifamiliale si spatiu commercial(magazin mixt).

Prin PUZ se face evaluarea impactului urbanistic asupra zonelor invecinate prin amplasarea unor constructii cu alte destinatii decat cele existente in zona (locuinte individuale si anexe gospodaresti) si se stabilesc conditiile de construibilitate pe parcela studiata.

3.4.1 – Se vor face lucrari de sistematizare vertical a terenului pentru asigurarea evacuarii natural a apelor pluviale la domeniul public.

3.4.2 – Accesul auto si pietonal din str. Orizontului se va face pe o latime de minim 7.0 m.

3.4.3 – Se vor asigura in incinta proprietatii, un numar de minim 7 locuri de parcare pentru clientii magazinului si 1 loc pentru locuinta proprietarului.

3.4.4 – Aliniamentul constructiilor la Str. Orizontului va fi la limita zonei "Ppp" = 3,0 m.

3.4.5 – Limita edificabilului propus va fi la minim 2.0 m de limita de proprietate Sud si Vest si minim 1.0 m la Nord.

3.4.6 – Suprafata de teren destinata amplasarii locuintei se va delimita de terenul destinat pentru activitati comerciale si locuire , cu imprejmuire din stalpi si panouri metalice semiopace. Poarta de acces auto la locuinta va avea minim 3.0 m latime cu 1.0 m acces pietonal si H max 2.0 m.

3.4.7 – Imprejmuirea la str. Orizontului se va face cu gard din panouri metalice "semitransparente" – H = max 2.0 m. Poarta de intrare la parcarea auto va avea minim 7.0 m deschidere si va fi "transparenta" culisanta sau plianta.

3.4.8 – Pentru depozitarea gunoiului menajer si ale materialelor reciclabile se va amenaja o platforma specializata prevazuta cu 1 camin de colectare ape pluviale legat la reteaua publica de canalizare din str, Orizontului. Evacuarea gunoiului menajer, a deseurilor refolosibile si a celor periculoase se va face de colectorii autorizati.

– Amplasarea platformei de gunoi menajer se va face la o distanta de : minim 6.0 m de limita de proprietate Nord; 3.0 m de domeniul public(str.Orizontului) si minim 15.0 m fata de cladirile de locuit in vecinatate si cele situate vis-à-vis, pe str.Orizontului.

3.4.9 – Inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 6.0 m.

3.4.10 – Structura constructiei de locuinta va fi din zidarie portanta cu acoperis din sarpanta lemn si invelitoare din tigla metalica sau ceramica.

3.4.11 – Structura constructiilor pentru spatiul comercial va fi din stalpi si grinzi metalice, pereti si acoperis din panouri tip sandwich.

3.4.12 – Trotuarele de protectie la cladiri vor fi din dale de beton slab armat, iar platforma carosabila si de parcare auto va fi din beton rutier.

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

Zona amplasamentului studiat din UTR nr. 20; Zona TAG; subzona Ppp va avea urmatoarele functiuni:

- ''LMu1-zona rezidentiala si functiuni compatibile cu locuirea si ''ISc''- zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Reglementarile propuse in zona "LMu1" si ''ISc'' sunt detaliate in Memoriu si Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

INDICI DE CONTROL URBANISTICI :

- P.O.T.max. = 35.0%
- P.O.T.min. = 34.0%
- C.U.T.max. = 0.35
- C.U.T.min. = 0.34
- H max. = 6.0 m (parter)

3.6.Organizarea circulatiei:

- Accesul auto si pietonal in zona amplasamentului obiectivului studiat se face din str. Orizontului.
- Parcarea se va face exclusiv in incinta proprietatii.
- Accesul auto se va semnaliza in conformitate cu avizul Politia Rutiera.

3.7.Dezvoltarea echiparii edilitare:

- Retelele publice de apa,canalizare, menajera ,energie electrica,gaze existente pe str. Orizontului, la care se va bransa obiectivul, asigura necesarul zonei , respectiv si a obiectivului studiat, asa cum rezulta din avizele administratorilor acestora.

3.8.Protectia mediului:

- Avand in vedere ca functiunea dominanta a zonei propuse pentru dezvoltare urbanistica nu are caracter poluant nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.
- Se va asigura o suprafata de minim 30% din terenul proprietarului pentru spatii verzi.
- Intrucat distanta intre constructia de locuit(parter) propusa si locuinta (P+M) existent in vecinatatea Vest este mai mare de 6.0 m nu este necesara efectuarea unui studiu de insorire.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1.Concluzii:

Dezvoltarea urbanistica propusa va modifica local pe parcela studiata prevederile P.U.G. din U.T.R. nr. 20, Zona TAG in Zona ''LMu1-zona rezidentiala cu functiuni compatibile cu locuirea '', cu subzona ISc – constructii comerciale. Aceasta dezvoltare se va face fara alte interventii asupra situatiei existente a cadrului natural din vecinatatea zonei studiate.

In concluzie apreciem ca dezvoltarea urbanistica propusa raspunde tendintei de dezvoltare urbanistica a zonei.

4.2. Masuri in continuare:

Realizarea interventiei urbanistice propuse se poate face intr-un interval de timp parcurgandu-se urmatoarele etape:

a) In sarcina Primariei:

- Aprobarea Planului Urbanistic Zonal in Consiliul Local Tulcea si eliberare H.C.L.
- Eliberarea Autorizatiei de Construire
- Verificarea si receptionarea lucrarilor executate in conformitate cu autorizatia de construire.

b) In sarcina beneficiarului:

- Inainte de inceperea lucrarilor de construire va anunta D.J.C.T. pentru supravegherea lucrarilor de sapatura.
- Intabularea la O.C.P.I. si inscrierea la S.I.T.

INTOCMIT ,

Arh. Pop Valer C-tin

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Valer V.
POP
arhitect
DE
SEMNĂTURA
SPECIALIST CU DREPT