

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

«CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL»

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

- initiator:

GAROFIL GEORGE

- elaborator :

Birou Individual de Arhitectura 050

Arhitect Anca SUHOV

- data elaborarii : **februarie 2023**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea conditiilor de edificare a unui ansamblu de locuinte colective si semi-colective pe doua terenuri proprietate privata.

Cele doua imobile se afla situate in Extravilanul municipiului Tulcea.

Parcelele in suprafata totala de **2 ha** sunt in proprietatea domnului **GAROFIL GEORGE** conform contractului de donatie nr. 1192/15.06.2022.

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:

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, imobilele se afla in zona de sud de terenuri agricole dintre actuala si viitoarea centura a municipiului, zona de posibila dezvoltare a Intravilanului.

Imediat la sud exista PUZ-ul "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI ANSAMBLU REZIDENTIAL" aprobat cu HCL nr. 16/2019.

2.2. Incadrarea in localitate:

Parcelele se afla in sudul municipiului, intr-o zona in plina dezvoltare.

Terenurile au urmatoarele vecinatati:

C.F. 36981

- la nord – DE 422;
- la sud – DE 420;
- la vest – proprietate privata cu nr.cad. 36482;

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

- la est – DE 405/1 = strada de legatura propusa prin PUG.

C.F. 36978

- la nord – DE 420;
- la sud – DE 418;
- la vest – teren agricol proprietate privata;
- la est – DE 405/1 = strada de legatura propusa prin PUG.

2.3. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din strada Babadag si din strada Barajului, prin intermediul strazii de legatura propuse prin PUG ce deserveste si ansamblul aprobat la sud.

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, ansamblul de la sud beneficiind de acestea.

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 este una dintre cele propice extinderii Intravilanului, dar nu a fost inca exploatarea 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.

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 max = **15 m** (echivalentul a 5 nivele supraterane)

POT minim = 15 % POT maxim = **35 %**

CUT minim = 0,15 CUT maxim = **1,2**

NUMAR MAXIM APARTAMENTE 300

retrageri de minim **5,00m** fata de toate vecinatatile

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Se are in vedere preluarea pantei terenului pentru a rezolva un ansamblu in trepte.

3.3. Modernizarea circulatiei:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017.

Accesul se va face dinspre strada de legatura propusa prin PUG, reglementandu-se prin PUZ drumuri de incinta.

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.

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

Se va asigura un procent de minim 20% spatii verzi amenajate.

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;
- Rezervarea a doua zone tehnico-edilitara parte a drumurilor de incinta nou create ce vor deservi intreaga zona.
- 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 **20.000 mp.**

Intocmit,

ARHITECT ANCA SUHOV