CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 (DOUA) BLOCURI DE LOCUINTE

Amplasament : MUNICIPIUL TULCEA
STR. LIVEZILOR, NR. 3, C.F. 34605

Initiator : NUTU CARMEN- DANIELA
COPICENCU VIOREL
PAIU DORIAN
PAIU CRISTINA

Proiectant: S.C. CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L.
TULCEA
NR. INREG . J / 36 / 299 / 2011

TULCEA / 2022

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
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

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
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

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
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 2 (DOUA) BLOCURI DE LOCUINTE

1.1.2.Beneficiar: **NUTU CARMEN- DANIELA**
COPICENCU VIOREL
PAIU DORIAN
PAIU CRISTINA.

1.1.3.Elaborator: S.C. CRISTAL CONCEPT DESIGN S.R.L. TULCEA
str. Al. Cicoarei, nr. 4 , tel. 0746238823

1.1.4.Subproiectanti, colaboratori : **-**

1.1.5.Data elaborarii : SEPTEMBRIE 2022

1.2. Amplasament: Terenul pe care se vor executa doua blocuri de locuinte este neamenajat si liber de constructii.

Adresa imobilului este Municipiul Tulcea ,str. Livezilor, nr. 3, C.F. 34605, conform Contract de vanzare nr. 814/ 25.06.2020

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Documentatia propune construirea a doua blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+2E+3R.

Solicitarea a fost facuta pentru functiunea de locuinte colective , in conformitate cu actuala functiune a amplasamentelor vecine, spre Nord, Vest si Est.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

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.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. 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.

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Obiectivul se afla intr-o zona reglementata conform P.U.G., o zona cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, intr-o zona care cuprinde si alte functiuni complementare: comert si prestari servicii. In momentul de fata , initiatorii P.U.Z. –ului, detin in zona un teren cu o suprafata 2534 mp, teren liber de orice sarcina. In imediata apropiere a amplasamentului , vecinatatea de sud este un tronson de locuinte colective cu regim de inaltime P+1E cu inaltime maxima aproximativ 6 m.

In nordul, vestul si estul amplasamentului exista un teren viran neamenajat in intravilan, pe care in momentul de fata nu exista constructii. Amplasamentul este situat la aproximativ 100 m fata de Liceul Tehnologic Agricol Nicolae Cornateanu, la o distanta de aproximativ 150 m fata de str. Isaccei. Accesul se face din estul amplasamentului din strada Livezilor care debuseaza in str. Isaccei, spre sud.

2.1.2.Potential de dezvoltare

Amplasamentul fiind intr-o zona rezidentiala clar delimitata, terenul 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. Isaccei, prevazuta cu imbracaminte asfaltica, cu doua sensuri de circulatie. De asemenea se poate face accesul si din drumul care se invecineaza cu terenul studiat in partea de vest. Fiecare bloc va avea accesul sau.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –

Terenul pe care se propune executarea celor doua blocuri de locuinte 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 Contract de vanzare nr. 814/ 25.06.2020.

Vecinatatile amplasamentului sunt urmatoarele:

- la Sud - Nr. cad. 36694; distanta fata de constructiile invecinate- cca.7.41 m
- la Nord – Nr. cad. 34609; teren liber de constructii pe o distanta de cca 500 m
- la Vest - Nr. cad. 36549, (cale de acces); teren liber de constructii pe o distanta de cca 500 m
- la Est - Str. Livezilor (nr. cad. 46009) teren liber de constructii pe o distanta de cca 300 m

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Amplasamentul se invecineaza direct pe latura estica cu str. Livezilor aceasta debusand , la randul sau, in Strada Isaccei, spre sud. Strada Isaccei este una dintre cele mai importante artere pentru circulatia carosabila din Municipiu.

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail:arh.balbu@yahoo.com

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural, zona de amplasament se prezinta aproape plana. Cadrul natural este puternic antropizat.

2.4. Circulatia

Asa cum am aratat , zona este adiacenta strazii Livezilor, amplasamentul invecinandu- se cu aceasta pe latura de Est . Circulatia secundara se face pe drumurile obtinute in urma lotizarilor in zona. De asemenea accesul pe teren se poate face si din drumul cu care se invecineaza pe latura de Vest.

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Functiunile din zona, conform PUG, sunt predominant rezidentiale cladiri cu mai mult de 3 niveluri si complementare functiunii rezidentiale comert si prestari servicii, institutii Publice.

Conform situatiei existente si a fondului construit, terenul studiat are functiunea de teren agricol/teren viran aflat in intravilan.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Functiunile 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 de amplasament este 0,00, deoarece terenul este liber de constructii.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA TOTALA (mp)	PROCENT %
1.	SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE	Ccr	2534,00	100
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		
4.	SUBZONA REZIDENTIALACU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI(peste 10m)	L1		
5.	SUBZONA INSTITUTII PUBLICE SI DE INTERES GENERAL	ISi		

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

	CONSTRUCTII DE INVATAMANT	
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 vechi sau reabilitate , cu structuri durabile si semidurabile aflate in stare buna sau mediocra .

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii , zona , facand parte dintr-o zona rezidentiala, complementar comert si prestari servicii,institutii publice, este bine reprezentata; Exista institutii de invatamant, spatii comerciale , institutii de interes national, etc.

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Terenul de amplasament , cu un grad de ocupare 0,00% , poate asigura si spatii verzi amenajate; in schimb , in zona de vest a amplasamentului exista Lacul Somova. De asemenea, in masura posibilitatilor in incinta se asigura necesarul de plantatii de mica si medie inaltime din zona.

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Nu este cazul . Zona este caracterizata din punct de vedere geotehnic de un strat aluvionar si un nivel al apelor subterane destul de ridicat

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

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

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Terenul nu este racordat la retelele tehnico-edilitare, acestea exista la intrarea pe amplasament.

2.6.2.Principalele disfunctionalitati

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit – Nu este cazul , cadrul natural nu influenteaza dezvoltarea functiunii propuse in zona (zona este puternic antropizata) .

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

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 Mineri.

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

Nu este cazul

2.7.4.Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul , zona este rezidentiala si dens mobilata cu constructii

2.7.5.Evidentierea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea prezinta potential turistic, dar în vecinătatea amplasamentului studiat cel mai pregnant element al peisajului il reprezinta Lacul Somova. Acesta se află la o distanță de cca. 100 m în est.

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 şi 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. –

Functiunea se incadreaza in prevederile PUG-ului, deoarece functiunea de blocuri de locuinte se integreaza in functiunea predominant a zonei de locuinte colective cu regim inalt cu mai mult de 3 niveluri.

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 Isaccei, respectiv str. Livezilor.

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

Se solicita edificarea a doua constructii monobloc , cu un regim de inaltime P+2E+3R ; specificam faptul ca obiectivul propus se afla intr-o zona care are in Vest, Est si Nord, functii similare.

Se propune o structura functionala cu aproximativ 30 de unitati locative (garsoniere si apartamente cu 2 si 3 camere).

CRISTAL CONCEPT DESIGN
Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com

Pentru fiecare unitate a fost prevazut un spatiu de parcare suprateran prevazut in exteriorul blocului sau la parterul acestuia.

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT%
1.	SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (peste 10m)	L1	2534.00	100
		TOTAL	2534.00	100

BILANT TERITORIAL PROPUS DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	886.90 mp	35.00%
2.	CIRCULATIE CAROSABILA	566.90 mp	22.35%
3.	CIRCULATIE PIETONALA	320.00 mp	12.65%
4.	SPATII VERZI PUBLICE	760.20mp	30.00%
	TOTAL	**2534.00 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 – P+2E+3R
INALTIME MINIMA PROPUSA - 5.00M
INALTIME MAXIMA PROPUSA- 15.00M

Regimul de aliniere – amplasarea edificabilului fata de limitele parcelei :
-la nord: min. 3.80 m
-la est : min. 7.00 m
-la sud : min. 3,00 m
-la vest : min. 3.00 m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
Nu este cazul, zona este complet echipata din punct de vedere edilitar.

**Adresa: Str.Aleea Cicoarei,
Nr. 4, Bl.7, Sc.A, Et. 3,
Loc. Tulcea, Judet Tulcea
Contact: Tel.: 0740 898 752
E-mail: arh.balbu@yahoo.com**

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 de est si vest a amplasamentului se va realiza o platforma betonata 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.

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Functiunea se incadreaza in propunerile PUG-ului actualizat .

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

Consolidarea terenului cu perna de piatra.

4.3.Prioritati de interventie

Trasarea lucrarilor si protejarea vecinatatilor

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

Executarea constructiilor nu va constitui un factor de disfunctii in zona, functiunea blocuri de locuinte colective fiind compatibila cu functiunea generala a zonei.

Se va asigura un numar de 30 de parcaje supraterane .

Intocmit
Arh. Petro Cristina

Verificat,
Arh. Arhire Luminita