

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumirea lucrarii :PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

1.1.2.Beneficiar : RADUCANU NICOLAE

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

1.1.4.Subproiectanti, colaboratori :

1.1.5.Data elaborarii : FEBRUARIE 2023

**1.1.6. Amplasament: MUNICIPIUL TULCEA, TARLA 67, A 2035, NR.
CAD. 45956, C.F. 45956**

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Terenul, cu o suprafata de 500,00 mp, se afla in extravilanul municipiului Tulcea, in zona de sud-est a acestuia, la circa 300 de metri in sud fata de punctul de intersectie al strazii Viticulturii cu strada Mahmudiei si cu DJ 222, cel care face legatura cu localitatea Agighiol, precum si la 830 metri in sud fata de intersectia strazii Mahmudiei cu strada Elizeului, de unde pleaca DJ 222 C care face legatura municipiului cu localitatile situate de-a lungul Bratului Sfantu Gheorghe; terenul se afla la o distanta de circa 115 de metri in vest fata de fosta cariera situata in sudul municipiului.

Initiatorul documentatiei a ales acest teren situat dincolo de limita intravilanului atat pentru suprafata adecvata functiunii de locuit, cat si pentru zona linistita, pentru distanta rezonabila pana in municipiu, precum si pentru ca directia de dezvoltare a municipiului, cu functiuni de locuit sau cu functiuni mixte, este in mod natural catre sudul intravilanului.

Terenul are o suprafata de 500,00 mp in conformitate cu Actul de dezmembrare si Contractul de vanzare cumparare nr. 1377 din 03.11. 2020, incheiat de Biroul Individual Notarial Munteanu Nastase, Tulcea.

Pentru terenul studiat , tema propune amplasarea unei locuinte unifamiliale parter. Deoarece terenul este situat in afara limitei de intravilan este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism care sa arate posibilitatea introducerii unei astfel de functiuni intr-o zona care astazi are functiunea TAG (terenuri agricole in extravilan).

Pentru aceasta documentatie de urbanism studiul topografic s-a facut pe o suprafata de 10 000 mp.

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

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, elaborat de catre S.C. URBANA S.A. ,aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr.129/2011 **terenul se afla in extravilan si are prevazuta functiunea de TAG (teren agricol in extravilan) ; schimbarea destinatiei terenurilor in zona se poate face EXCLUSIV prin P.U.Z.**

Intreaga zona este caracterizata, conform PUG de functiuni TAG (terenuri agricole), I (zona de unitati industriale, depozite si transport) si GC (zona gospodarie comunala si cimitire)

1.3. Surse de documentare

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea – aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996 si si RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr.129/2011

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona de studiu este situata in extravilanul municipiului Tulcea , dincolo de limita de sud – est a localitatii, in apropierea intrarii in oras dinspre Agighiol ; terenul are destinatie agricola fara a avea insa nici un fel amenajari specifice acestui scop, prezentandu-se ca un teren viran accesibil de pe drumul colector paralel cu soseaua Tulcea-Agighiol.

In prezent , lipsa ofertei pentru terenuri de constructii in conditiile unei cereri tot mai mari , a condus la depistarea de noi amplasamente , printre care si cel de care se ocupa acest Plan Urbanistic Zonal .

2.1.2.Potential de dezvoltare

Deoarece zona este situata la limita intravilanului, se constituie ca o zona de rezerva pentru functiuni mixte (atat locuire, cat si prestari servicii care necesita suprafete mari, functiuni de tip industrial de mica amploare, etc.) ; amplasarea terenurilor cu astfel de destinatii la strada Viticulturii, artera ocolitoare pentru municipiul Tulcea , si prelungirea acesteia prin Soseaua Tulcea Agighiol , este fireasca fiind in apropierea iesirii din oras .

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii – Asa cum am aratat, zona este situata dincolo de limita de sud-est a intravilanului municipiului Tulcea , terenul avand urmatoarele vecinatati :

- la nord – alee de acces rezultata din dezmembrare nr.cad.45159
- la est – proprietate particulara LOT 2, nr.cad .45957, proprietar Vulpoiu Luminita Alina
- la vest –teren proprietate particulara nr.cad .45156
- la sud – proprietate particulara Danila Nicolae

Conform incadrarii cadastrale terenul are categoria de folosinta arabil si se identifica in T67, A2035,nr.cad. 45956,LOT 1

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Zona este situata adiacent drumului judetean Tulcea Agighiol, in apropierea limitei de intravilan a municipiului Tulcea .

Accesul carosabil in zona este facil pe drumul colector nr.cad.39502, aflat in zona de est a amplasamentului, si care deserveste si celelalte

proprietati de pe latura de vest a DJ 222 . Din acest drum colector se desprinde o alee de acces cu nr. cad 45159, deserving cinci loturi.

Pentru functiunea propusa, amplasarea terenului la limita intravilanului nu constituie un impediment .

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural, zona se prezinta plata in cea mai mare parte, cu o panta aproape insesizabila de la est la vest, urmand ca dincolo de zona studziata sa se remerce o panta accentuata pe zona de vest ; zona de amplasament este destul de aerisita, amplasarea constructiilor fiind sporadica.

Pentru detalierea amplasamentul si inscrierea acestuia in contextul urbanistic s-a intocmit studiul topografic, pe o suprafata de 10 000 mp de catre PFA Patriche Bogdan.

Loturile de locuinte au suprafete mari de gradini si vii – spatii verzi care ocupa cea mai mare parte din terenurile particulare .

2.4. Circulatia

Asa cum am aratat , zona este adiacenta drumului colector nr. cad.39502 paralel cu drumul judetean Tulcea Agighiol (DJ 222), acesta din urma constituind o artera principala de intrare in municipiu ; este necesara amenajarea intrarii aleii de acces nr cad. 45159 din drumul colector

2.5.Ocuparea terenurilor

2.5.1.Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata In momentul de fata , in zona este o singura functiune: TAG (TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN)- dar terenul nu a fost utilizat in scop agricol exclusiv, ci mai curand pentru gradini sau livezi particulare, sustinand o activitate agricola de subzistenta .

2.5.2.Relationari intre functiuni

Nu este cazul, terenurile adiacente nu prezinta constructii in apropiere. Exista, la o distanta de circa 45 de metri in est o anexa a exploatatiei agricole, la fel si la o distanta de peste 30 de metri in vest. Exista zone mixte, de

constructii de locuinte si mici prestari servicii, la departare, in zona de nord a amplasamentului, cu care noua functiune propusa nu interactioneaza.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - In momentul de fata, destinatia conform PUG fiind de terenuri agricole, nu a fost stabilit un grad de ocupare sau un coeficient de utilizare a terenului in zona amplasamentului: ca urmare, POT =0,00 % si CUT =0,00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (MP)	PROCENT %
1.	TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN	TAG	500,00	100
		TOTAL	500,00	100

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit , daca este sa ne referim la intreaga zona (inclusiv vecinatatile) se prezinta in zona destul de modest din punct de vedere calitativ ; astfel anexele exploatareii agricole din zonele de est si vest ale amplasamentului, aflate la departare, sunt constructii cu suprafate relativ mici, cu finisaje modeste si aflate in stare medie. Constructiile sunt flancate de diverse constructii provizorii (anexe gospodaresti), aflate in stare medie.

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona este deficitara; practic, dotarile de comert , sanatate , prestari –servicii se afla la distanta mare. Pe strada Viticulturii, la circa 300 de metri in nord, zona este caracterizata prin existenta unor constructii cu vizibilitate, existand functiuni de: alimentatie publica, service auto, spatii de depozitare si vanzare en-gros, etc. Multe sunt servicii de interes general, compatibile cu zona de functiuni mixte in care sunt amplasate. Pe de alta parte, legatura cu Strada Viticulturii, strada importanta care debuseaza spre vest in strada Babadag, una dintre principalele artere ale municipiului faciliteaza accesul la toata gama de functiuni de interes general prezente in intravilan.

Peste drumul judetean este cariera de piatră de pe Dealul Bididia.

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Grardinile din zona rezidentiala din nordul si vestul amplasamentului constituie oaze verzi (portiuni cultivate cu legume si cu vita de vie) dar si de o parte si de cealalta a terenului sunt ample zone verzi, neamenajate(plantatii de arbori, plantatii modeste)

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Nu este cazul

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

Ca principale disfunctionalitati diagnosticate in zona putem sublinia:

1.Starea drumurilor: accesul din DJ 222 in drumul colector paralel cu acesta este in momentul de fata amenajat (realizat); in schimb, drumul colector pe acesta portiune, din care se desprinde aleea de acces la LOT 2 nu este amenajat, avand imbracaminte de pamant

2.Fond construit: in zona sunt prezente anexe ale exploatatiilor agricole in extravilan, dispuse aleatoriu, potrivit necesitatilor de conjunctura, fara reguli de amplasare si de aliniere

3.Ocuparea terenurilor: aceasta s-a facut haotic, dezordonat, asa cum se petrece de obicei pe zone nereglementate din punct de vedere urbanistic

4.Riscuri naturale si antropice: nu sunt semnalate, cu exceptia terenului slab de fundare –loess de categoria B

5.Retele edilitare:

- absenta retelelor de canalizare
- absenta retelei de gaz metan

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Retele apa potabila .

In apropierea zonei studiate (pe strada din est, drumul colector) exista conducta de alimentare cu apa potabila la o distanta de circa 70 metri, in est.

Construcțiile amplasate de-a lungul drumului colector sunt alimentate cu apă potabilă prin bransamente secundare racordate la conductă menționată .

Instalații și rețele pentru canalizare .

Zona studiată nu este dotată cu instalații și rețele de canalizare .
Apele pluviale sunt preluate la teren și dirijate , pe pantele naturale minime, spre zonele joase ale perimetrului (de la vest la est) .

Instalații și rețele electrice .

În apropierea zonei , pe latura de est a drumului județean se află o linie electrică aeriană de joasă tensiune(LEA 0,4 KV) , montată pe stalpi din beton de la care s-a făcut racordul pentru stalpul din proximitatea aleii de acces.

Instalații și rețele termice .

În zona nu sunt instalații și rețele termice .

Rețele de gaze naturale .

Nu este cazul

Rețele telecomunicații .

În apropiere există instalații de telecomunicații aparținând Romtelecom (cablu telefonic montat aerian pe stalpi din beton) ; dar sunt, ca peste tot, de altfel, posibilități de conectare prin rețelele de telefonie mobilă.

2.6.2.Principalele disfuncționalități

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit – Nu este cazul , cadrul natural nu influențează dezvoltarea unei funcțiuni rezidențiale în zona. Cariera de peste drumul județean nu mai este un obiectiv cu activitate de extracție.

2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul , apele provenite din precipitatii nu reprezinta prin cantitatea lor un factor de risc natural , iar alte riscuri naturale nu sunt evidentiata

Se va urmari inasa o buna sistematizare a terenului ca sa nu se poate produce acumulari de debite pluviale, la ploi torentiale.

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

Pe terenul de amplasament nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie, terenul aflandu-se in afara zonelor de protectie ale siturilor arheologice sau monumentelor istorice din localitate.

2.7.5.Evidentiarea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea, ca de altfel, intreg judetul Tulcea, prezinta potential turistic, zona interesanta fiind cea de pe malul Dunarii, in nordul intravilanului, si nu cea de sud-vest, unde este situat terenul de amplasament.

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.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, zona este situata in afara intravilanului, unde functiunea propusa prin PUG este TAG (TERENURI AGRICOLE) si se solicita modificarea acestei functiuni in cea de

ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1, P+2 (pana la 10 m) – LM , cu subzona „cladiri de tip urban” – LMu, EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuire si functiuni complemetare)- LMu1

Avandu-se in vedere ca se solicita modificarea functiunii stabilite prin PUG in zona , aceasta este definita ca zona CU AUTORIZARE INDIRECTA, deci executarea de constructii in incinta, nu se poate face decat prin aprobare a unui PUZ, in prealabil, cu Regulament de urbanism aferent.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul, cadrul natural semnificativ pentru municipiu este reprezentat fie de zona din nordul intravilanului, de-a lungul malului Dunarii (zona joasa) fie de dealurile din jurul municipiului.

Amplasamentul nu se afla intr-o astfel de zona.

In acelasi timp, o exploatare corecta a spatiului din jurul constructiei, o rezolvare de tip peisagist a acestuia, poate fi considerata o exploatare adecvata din punct de vedere estetic a cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

S-a urmarit propunerea unei circulatii carosabile coerente , in asa fel incat fiecare amplasament sa beneficieze de un acces distinct si facil ; prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are acces, prin intermediul unei alei de acces (rezultata din dezmembrarea initiala a terenului) in drumul colector, care insa nu este pe aceasta portiune amenajat, imbracamintea fiind de pamant. In schimb acesta prezinta latimea necesara (7,00 metri) pentru doua fire de circulatie.

In ceea ce priveste aleea de acces care deserveste cele 5 proprietati, aceasta are o latime totala de 7,00 metri si o lungime de 107,00 metri. In aceste conditii, cu rezolvarea unui trotuar, pe o singura latura, aleea poate indeplini cerintele pentru a se incadra la „strada de folosinta locala”, de categoria a IV-a, cu trafic foarte redus, care asigura accesul autovehiculelor pentru interventii (masini ale pompierilor, ambulante, salubritate).

Deoarece lungimea accesului este putin mai mare de 100 de metri, se propune, dat fiind ca ultimul lot nr. cad.45156, aflat la capatul strazii, nu a fost inca achizitionat, ca in aceasta zona sa se rezolve un largo, care sa permita manevrele de intoarcere a autovehiculelor.

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

Planul Urbanistic Zonal propune o noua destinatie functionala, intr-o zona fara reglementari pentru locuinte, unde vecinatatile sunt reprezentate de anexe ale exploatatilor agricole, dispuse in mod aleatoriu in teren.

Se propune amplasarea unui singur corp de cladire cu destinatia de locuinta unifamiliala. Acesta va avea regim de inaltime PARTER, iar in zona regimul maxim de inaltime propus va fi P+2, fara a se depasi limita de inaltime de 10 metri in coama.

Pentru functiunea de locuit (locuinta unifamiliala) suprafata de 500,00 mp este o suprafata optima, in timp ce suprafata acoperita de spatii verzi amenajate va fi de minimum 30%.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1, P+2 (pana la 10 m), cu subzona „cladiri de tip urban” EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuire si functiuni complemetare)	LM (LMu1)	500, 00	100
		TOTAL	500, 00	100

NOTA : Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru parcela de amplasament si nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

<u>BILANT TERITORIAL DEFALCAT PROPUS</u>			
NR. CRT	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	175,00	35
2.	PARCAJE	18,00	4
3.	ALEI CAROSABILE PLATFORME	20,00	4
4.	ALEI PIETONALE, DALAJE, TROTUARE DE GARDA	137,00	27
5.	SPATII VERZI AMENAJATE	150,00	30
		500,00	100

Din punct de vedere al regimului de inaltime , se propune pentru zona un regim de inaltime maxim P+2 (pana la max. 10 m la COAMA) .

In ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului , se propune un P.O.T. de max. 35% si un C.U.T. de max. 1,00

INDICI URBANISTICI DE BAZA

P.O.T. propus min. 20% ; P.O.T. propus max. 35 %

C.U.T. propus min. 0,20; C.U.T. propus max. 1,00 .

Inaltimea minima propusa: 5,50 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 :

-se va mentine fata de aleea de acces o distanta de minimum 6,00 m de la limita de proprietate

- se propune o distanta de min. 3,00 metri de la limita de proprietate din sud
- se propune o distanta de min. 1,20 m de la limita de proprietate din est
- se propune o distanta de min. 3,00 m de la limita de proprietate din vest

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Necesarul de apa potabila se va asigura din conducta de distributie situata in apropierea zonei studiate (pe drumul colector din est) ; exista conducta de alimentare cu apa potabila la o distanta de circa 70 metri , in est.

Locuintele amplasate de-a lungul aleii de acces vor fi alimentate cu apa potabila prin bransamente secundare racordate la conducta mentionata .

Pe fiecare bransament , la intrarea principala la consumator , va fi montat aparat pentru masurarea volumelor de apa consumate. Toate aceste instalatii vor fi executate cu conducte Pn 6 bari pozate in pat de nisip si armaturi cu sfera cu Pn 10 bari montate in caminul de racord si in cel de control .

Traneele de conducte si caminele vor avea adancimea minima de 1,00 m. (pentru protectie mecanica si la inghet) .

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura prin executia retelelor colectoare interioare si dirijarea lor spre un bazin vidanjabil cu capacitatea de 120 mc.

Energia electrica se va asigura prin executia unui racord – derivatie in cablu subteran din linia de 0,4 KV existenta la intrarea aleii de acces in drumul colector .

Detaliile vor fi elaborate conform fisei de solutie ce va fi data de furnizorul de energie electrica , la fazele premergatoare punerii in functiune .

Energia termica se va asigura individual, prin centrala proprie pe peleti ; apa calda de consum va fi preparata de asemenea individual prin boiler electric sau prin panou solar montat pe acoperis.

Sistemele de incalzire se vor stabili la faza de proiect tehnic .

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul, in zona nu exista retea

Telefonizarea se poate opta pentru conectarea la retele de telefonie mobila

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunea rezidentiala nu este poluanta.

Va fi executata in zona de nord a amplasamentului, langa accesul auto dar in asa fel incat sa nu stanjeneasca traficul auto in incinta, o platforma gospodareasca amenajata pentru depozitarea deseurilor, care se vor colecta diferentiat, pe categorii de deseuri, de unde vor fi transportate, printr-o firma specializata, in locul stabilit de catre Primarie.

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere dupa inmagazinare in bazinul vidanjabil vor fi preluate prin vidanjare de firme specializate .

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Pentru depozitarea deseurilor a fost evidentiata pe plan o platforma gospodareasca unde se vor amplasa pubele ; amplasarea platformei in teren se va face in zona limitrofa fara a se stanjeni functiunea propusa ; accesul auto este asigurat la platforma pentru pubele in care deseurile vor fi colectate diferentiat , pe tipuri de deseuri (menajere , ambalaje , etc.)

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

S-au propus spatii verzi amenajate , precum si plantatii de arbori cu un procent de 30%

3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul, amplasamentul nu se afla in zona protejata

3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Amenajarea terenului s-a facut in asa fel incat se va obtine un bun raport intre suprafata construita si cea a spatiilor verzi pe care proprietarul le va amenaja

3.7.7.Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul

3.7.8.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul , circulatia pentru functiunea propusa se face din drumul colector paralel cu drumul judetean .

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Propunerile din prezenta documentatie de urbanism se sustin prin inscrierea in dinamica generala a zonei, zona cu caracter mixt, specifica periferiei, mici unitati de prestari servicii, anexe ale exploatatii agricole, dar si locuire sezoniera care tinde sa se transforme in locuire permanenta.

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

Propunerile Planului Urbanistic Zonal pot deveni viabile numai cu conditia rezolvarii problemelor de infrastructura , dintre care cea mai importanta este rezolvarea alimentarii cu apa si a racordului la reseaua de energie electrica pentru obiectivul propus.

4.3.Prioritati de interventie

Executarea sau extinderea retelelor tehnico-edilitare

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

Propunerea din documentatia de urbanism nu face decat sa sublinieze caracterul de functiuni mixte deja bine conturat al zonei, pe latura de sud a

strazii Viticulturii si pe prelungirea acesteia prin DJ 222 ; constructia rezidentiala propusa nu afecteaza din punct de vedere urbanistic zona si vine in sprijinul dezvoltarii acesteia.

Intocmit
Arh. Arhire Luminita

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER Municipiul TULCEA, TARLA 67, A 2035, NR. CAD. 45956, C.F. 45956, judetul TULCEA

Beneficiar: RADUCANU NICOLAE

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 **500,00 mp** definit cadastral prin **Municipiul TULCEA, TARLA 67, A 2035, NR. CAD. 45956, C.F. 45956, judetul TULCEA**, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – alee de acces rezultata din dezmembrare nr.cad.45159
- la est – proprietate particulara LOT 2, nr.cad .45957, proprietar Vulpoiu Luminita Alina
- la vest –teren proprietate particulara nr.cad .45156
- la sud – proprietate particulara Danila Nicolae

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

-se va mentine fata de aleea de acces o distanta de minimum 6,00 m de la limita de proprietate

- se propune o distanta de min. 3,00 metri de la limita de proprietate din sud

- se propune o distanta de min. 1,20 m de la limita de proprietate din est

- se propune o distanta de min. 3,00 m de la limita de proprietate din vest

2.Amplasarea in interiorul parcelei:

Se va face paralel cu limitele laterale

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.Parcela construibila va avea acces direct din drumul public sau dintr-o cale de comunicatie rezultata prin dezmembrare, cu destinatie definita cadastral **ca drum (alee) de acces**

Art.8. Parcela construibila va avea asigurat accesul pietonal direct din drumul public sau dintr-o cale de comunicatie rezultata prin dezmembrare, cu destinatie definita cadastral **ca drum (alee) de acces**

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Art.10. Amplasamentul va putea adopta un **sistem de canalizare a apelor uzate individual, cu conditia de a se racorda in mod obligatoriu** la retea de canalizare a localitatii in momentul in care se va extinde in zona

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

Art.11.Forma terenului destinat constructiilor va fi in general dreptunghiulara pentru constructiile de locuinte; suprafata minima a unei astfel de parcele destinate zonei rezidentiale va fi de 200 mp; o parcela construibila nu trebuie sa aiba o deschidere la strada (sau alee de acces) mai mica de 10, 00 m (conform PUG).

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

Art.12. Beneficiarul A.C. va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi.Se va asigura un procent minim de 25% spatii verzi amenajate

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), max. 1,80 m. Pentru imprejmuirile laterale si posterioare se admit solutii de imprejmuire opaca, cu conditia de a nu depasi inaltimea de 1,80 m.

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. Indiferent 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 (sau garaj) pentru o locuinta unifamiliala .

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

10.Unitati si subunitati functionale

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

Nr.crt.	FUNCTIONE	SIMBOL
1.	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1, P+2 (pana la 10 m), cu subzona „cladiri de tip urban” EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuire si functiuni complemetare)	LM (LMu1)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1, P+2 (pana la 10 m)- LM, cu subzona „cladiri de tip urban” LMu, EXCLUSIV REZIDENTIALA (locuire si functiuni complemetare)LMu1

Tipuri de zone functionale admise: TAG, Cc

Funcțiunea dominantă a zonei: TAG;

Pentru noua funcțiune propusă LMu1:

- activități permise – zonă exclusiv 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 zonă- utilizări permise

- Spatii plantate de tip Pp
 - Cai de comunicație, Ccr și Ccp
 - TAG
 - Zonă pentru echipamente tehnico-edilitare
- subzonă de autorizare directă, după aprobarea PUZ, cu respectarea
indicatorilor urbanistici și a prevederilor PUZ
- suprafața minimă de teren pe parcelă – 200, 00 mp; nu se admit subimpartiri
ulterioare, deschiderea minimă la calea de acces va fi de 10,00 mp

INDICI URBANISTICI DE BAZA

P.O.T. propus min. 20% ; P.O.T. propus max. 35 %

C.U.T. propus min. 0,20; C.U.T. propus max. 1,00 .

Înălțimea minimă propusă: 5,50 m

Înălțimea maximă propusă: 10,00 m

Regim minim de înălțime: PARTER

Regim maxim de înălțime: P+2

Numarul minim de niveluri: 1 NIVEL
Numarul maxim de niveluri: 3 NIVELURI

Spatii verzi amenajate - min. 25 % pe parcela (30% in proiect)

Intocmit
arh. Arhire Luminita