

## MEMORIU TEHNIC

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

##### 1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA C1**

1.1.2. Beneficiar: **BOSCU ANDREEA**

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

1.1.4. Subproiectanti, colaboratori: -

1.1.5. Data elaborarii: **MARTIE 2023**

1.1.6. Amplasament: **MUNICIPIUL TULCEA, str. ARTARILOR,  
NR. 9C, nr. cad. 51358,C.F. 51358**

#### 1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

##### 1.2.1. Solicitari ale temei program

Beneficiara detine in Tulcea, in zona de sud-vest a intravilanului, un teren cu o suprafata de 508,00 mp, prin Act de vanzare - cumparare nr. 1072 din 23 mai 2022, incheiat de notar public Mihai Petra(SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA „AUTHENTICA” din Tulcea.

Terenul are numarul cadastral 51358, si inscrierea in Cartea Funciara sub acelasi numar, si are categoria de folosinta „curti-constructii”.

Beneficiara doreste executarea pe acest teren, in zona mediana a acestuia, a unei locuinte cu regim de inaltime parter, intr-o zona destinata prin PUG constructiilor de tip industrial (zona I -CONSTRUCTII INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT) aflandu-se insa foarte aproape de zona rezidentiala din sudul si estul amplasamentului (la circa 60 de metri), Strada Fagului care se desprinde, spre est, din strada Artarilor fiind definita ca zona predominant rezidentiala. De altfel, o caracteristica a zonei de amplasament este nu atat activitatea productiva si de servicii, care este masata de-a lungul strazii Viticulturii, ci, mai degraba, cea de depozitare (pe latura de vest a strazii Artarilor) si de spatii administrative pe latura de est a strazii, unde se afla si amplasamentul. Constructia va avea un regim de inaltime PARTER si va fi amplasata paralel cu latura lunga a terenului.

Amplasamentul se afla situat in intravilanul municipiului Tulcea, cu acces din strada Artarilor, intr-o zona de extindere si dezvoltare a functiunilor mixte- atat de tip industrial sau prestari-servicii, cat si locuire, in zona de sud -vest a municipiului. Frontul de est al strazii Artarilor, de o parte si de alta a amplasamentului, este mobilat cu sedii de firma, in timp ce latura de vest a acesteia este reprezentata de activitatea de depozitare. Dar aparitia in zona a unor insule predominant rezidentiale, atat pe strada Artarilor, spre sud, cat si pe strada Fagului vorbeste despre o configuratie mixta a zopnei- atat locuinte cat si spatii de mica productie sau de prestari-servicii. Pe de alta parte, strada Viticulturii, fosta strada care marginea intravilanul, si care debusa in DJ 222, facand legatura dintre Municipiul Tulcea si localitatea Agighiol, reprezinta, in momentul de fata, pe latura sa de sud, o zona de dezvoltare mai ales pentru mica industrie sau functiunile de prestari-servicii. Astfel, pe latura de sud a acesteia s-au dezvoltat deja functiuni industriale si de depozitare, unitati de prezentare si desfacere en-gros, etc. in timp ce in adancime terenul a fost ocupat de functiuni rezidentiale.

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

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr. 19 din 25.02.1999, terenul se afla in U.T.R. nr. 29, zona I, de UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT. Deoarece terenul este situat in zona I, acesta este grevat de interdictia de construire, pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – P.U.Z. - si a unui Regulament de urbanism aferent acesteia, care sa stabileasca daca tipurile de functiuni propuse pot coexista in zona si in ce conditii.

In zona, pe latura de sud a strazii Viticulturii, sunt amplasate intr-adevar, spatii industriale, de depozitare dar si de prezentare, spatii de prestari servicii, precum si hale industriale, constituindu-se intr-o zona cu profil functional „I”- (Unitati industriale, de depozitare si transport) bine definit, in timp ce spre coborand in sudul strazii Viticulturii zona de studiu, care cuprinde si amplasamentul, capata tot mai mult o functiune mixta.

### **1.3. Surse de documentare**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, 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. In apropiere functiunile existente sunt, de o parte si de alta a amplasamentului, functiuni administrative- sedii de firme, iar in zona de sud a amplasamentului, cel mai bine este reprezentata functiunea rezidentiala , locuintele fiind introduse in zona tot prin aprobarea unor documentatii de urbanism preliminare.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

### **2.1.1. Caracteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, in zona de sud-vest a acestuia, la o distanta de circa 233 de metri in sud fata de strada Viticulturii. Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea prevede in aceasta zona I (UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT, cu subzona UNITATI INDUSTRIALE REALIZATE IZOLAT, integrate relativ in spatiul urban de amplasament) ) in timp ce in sudul amplasamentului se contureaza o zona de rezidentiala, cu locuinte unifamiliale, pe loturi individuale, cu regim mic de inaltime, cu loturi generoase, spatii verzi, gradini, plantatii de vii sau de pomi fructiferi).

### **2.1.2. Potential de dezvoltare**

Asa cum am aratat, terenul de studiu se afla in intravilan, zona care bordeaza latura de sud a strazii Viticulturii fiind de unitati industriale inca inainte de 1990 (hale, unitati viticole, etc.). Se poate spune ca dezvoltarea, la Strada Viticulturii, a unei zone compacte de unitati industriale, depozite si unitati de transport, la care s-au adaugat unitati de prestari servicii si de comert, incurajeaza extinderea acestui tip de functiuni. In acelasi timp insa, in sudul strazii Viticulturii, a aparut o retea de drumuri stradale care deservesc zona de locuit, cu locuinte unifamiliale, cu regim mic de inaltime, amplasate pe loturi cu suprafete mari. Astfel se contureaza un caracter mixt al zonei, aici coexistand functiuni specifice zonelor de centura ale oraselor si municipiilor.

Astfel, toata zona de nord are un pregnant caracter industrial, de prestari servicii si de depozitare, dar se afla, la sud, la limita unei zone rezidentiale aflate in plina expansiune, iar functiunea solicitata se incadreaza in aceasta din urma categorie.

## **2.2. Incadrarea in teritoriu**

### **2.2.1. Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii –**

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Tulcea, in zona de sud-vest a acestuia, in apropierea limitei de sud a intravilanului, avand urmatoarele vecinatati:

- la vest – teren din domeniul public al Municipiului Tulcea – strada Artarilor-nr. cad. 46016
- la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 34610
- la est – teren proprietate particulara neincadastrat
- la nord – proprietate particulara nr. cad. 51359

### **2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea**

Accesul carosabil este asigurat pe strada Artarilor , in zona de vest a amplasamentului.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul prezinta o panta de cira 2-3% de la vest la est. Zona avand un caracter functional bine definit, antropizata, dar fara legatura cu un cadru natural deosebit, nu s-a pus problema integrarii functiunilor in cadrul natural.

### **2.4. Circulatia**

Circulatia principala in zona este asigurata din Strada Viticulturii prin intermediul strazii Artarilor care se desprinde de pe latura de sud, strada care deservește functiuni de productie si prestari servicii pe primele sale segmente si de sedii de firme, depozite si chiar spatii de cazare muncitori in zona amplasamentului. Spre sud se contureaza clar un cartier de locuinte, in timp ce, la limita acestuia sunt bine definite incinte de unitati industriale, de depozitare sau transport – hale, depozite en-gros cu spatii de prezentare si desfacere, spatii pentru prestari servicii. Amplasamentul propus se afla in zona de interferenta a acestor functiuni.

Strada Artarilor prezinta imbracaminte de piatra. Distanta intre imprejuririle de pe cele doua laturi ale strazii este de 10,00 metri, ceea ce permite amenajarea strazii, in viitor, cu imbracaminte definitiva, asfaltica (doua fire de circulatie 2 x 3,50 metri) si trotuare bordurate de cate 1,50 metri, bilateral.

Strada Viticulturii, fosta centura a municipiului Tulcea este o strada cu imbracaminte definitiva, asfaltica, si se afla in stare buna, beneficiind de reparatii curente care i-au asigurat statutul de strada importanta la limita intravilanului, care debuseaza, spre est, in DJ 222 in extravilan.

### **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. destinatia "I" (UNITATI PENTRU MICA INDUSTRIE, DEPOZITE SI TRANSPORT cu subzona UNITATI INDUSTRIALE REALIZATE IZOLAT, integrate relativ in spatiul urban de amplasament ). Dar este de remarcat si prezenta , in sud a functiunilor rezidentiale, grupate sau in mixtura urbana cu cele de prestari servicii, sedii de firma sau depozitare.

#### **2.5.2. Relationari intre functiuni**

Terenul care face obiectul documentatiei se afla catre limita acestei zone de mica industrie, depozitare si transport sau de prestari-servicii, intr-un teritoriu caracterizat mai degraba de sedii de firme, depozitare si chiar locuinte pentru muncitori (de serviciu) Executarea de constructii noi in zona se poate face numai prin

elaborarea de documentatii de urbanism (PUZ), in conformitate cu prevederile Regulamentul aferent P.U.G. Tulcea.

### **2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit –**

In momentul de fata gradul de ocupare a terenului este  
- P.O.T. = 7, 00 %; C.U.T. = 0, 07, pe teren existand o constructie DE LOCUINTA CARE SE VA DESFIINTA –(Zona nu este reglementata din punct de vedere al indicilor urbanistici de baza, fiind grevata de conditia intocmirii PUZ))

### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

<b>NR. CRT</b>	<b>ZONA</b>	<b>SIMBOL</b>	<b>SUPRAFATA (mp)</b>	<b>PROCENT %</b>
1.	ZONA DE CONSTRUCTII INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT	I	508, 00	100
		TOTAL	508, 00	100

### **BILANT TERITORIAL EXISTENT, DEFALCAT**

1.	CONSTRUCTII	38, 00 mp
2.	TEREN LIBER	470,00 mp
	TOTAL	508, 00 mp

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

POT existent = 7, 00 %                      CUT existent = 0, 07

### **NOTA: POT-ul si CUT-ul in zona nu sunt reglementate prin PUG**

### **2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Zona de studiu, in ansamblu, se caracterizeaza prin terenuri cu destinatii industriale, de depozitare sau prestari servicii. Constructiile sunt dispuse ordonat, existand o zona bine definita de constructii tip hala, pentru depozitare, mica industrie sau prestari-servicii. In sud si-a facut aparitia in ultimii ani un cartier de locuinte

unifamiliale, cu regim mic si mediu de inaltime. Terenul de amplasament se afla la interferenta celor doua tipuri de functiuni.

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii si dotari, zona este caracterizata prin existenta unor constructii cu vizibilitate, pe strada Viticulturii, in care strada Artarilor debuseaza spre nord, existand functiuni de: alimentatie publica, service auto, spatii de depozitare si vanzare en-gros, chiar si constructii de cult (biserica ortodoxa) la o distanta de circa 300 de metri in nord-vest, peste strada Viticulturii, tot la aceasta distanta, in imediata apropiere a bisericii, aflandu-se si un supermarket.

Multe sunt servicii de interes general, compatibile cu zona de functiuni mixte in care sunt amplasate. Pe de alta parte, legatura, chiar indirecta, cu Strada Viticulturii, strada importanta care debuseaza spre vest in strada Babadag, care este una dintre principalele artere ale municipiului in care este centura ocolitoare a municipiului si leaga zonele de sud-vest cu centrul orasului, faciliteaza accesul la toata gama de functiuni de interes general prezente in intravilan.

### **2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi**

Intreaga zona industriala asigura un minimum de spatii verzi, in schimb, zona de locuinte din sud suplineste nevoia de spatii verzi amenajate pe suprafete mari.

### **2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata**

Nu este cazul

### **2.5.8. Principalele disfunctionalitati**

Din punct de vedere urbanistic nu sunt semnalate disfunctionalitati semnificative, care să impiedice realizarea investitiei.

## **1. Starea drumurilor:**

Accesul se face pe strada Artarilor, o strada cu imbracaminte provizorie (piatra); latimea strazii este de 10,00 pana la 11,00 metri, din imprejmuire in imprejmuire. In dreptul amplasamentului latimea este de 11,00 metri, ceea ce permite, la o amenajare finala, un carosabil de 7 metri (doua fire de circulatie) si trotuare bilaterale de 1,50...2,00 metri latime.

## **2. Starea fondului construit**

Constructii vechi (de dinainte de 1990) care aveau caracter de unitati agricole, transformate ulterior in depozite sau chiar spatii de locuit (nepermanent) pe latura de vest a strazii dar si constructii noi, cu functiuni de sedii de firma pe latura de est a

strazii. Cartierul rezidential din sudul amplasamentului insa este format din locuinte noi, dispuse de o parte si de alta a strazii Fagului. Regimul de inaltime este redus- Parter... pana la P+1.

### **3.Ocuparea terenurilor**

Ocuparea terenurilor este destul de modesta, in general parcelele dispun de suprafete de teren generoase, daca nu au fost deja lotizate; acolo unde ocuparea terenurilor s-a facut in urma unui PUZ se contureaza un regim de aliniere si o asezare mai „disciplinata” in teren. Este cazul cartierului rezidential de pe strada Fagului.

### **3.Riscuri naturale si antropice**

Nu sunt semnalate astfel de riscuri. Terenul de fundare este loess de categoria B dar aceasta este o situatie aproape generala in zona continentală a nordului Dobrogei

### **2.6.Echipare edilitara**

#### **2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei**

Zona este partial echipata din punct de vedere al retelelor: exista retea de apa potabila, energie electrica, cat si posibilitate de aducere pana la amplasament a unei conducte din retea de distributie gaze. Energia electrica si reteaua de apa potabila sunt amplasate pe latura de vest a traseului strazii Artarilor.

#### **Retele apa potabila**

In zona de vest a amplasamentului exista conducta de alimentare cu apa, executata cu efortul financiar al proprietarilor de parcele independente. La acesta conducta se poate si terenul de amplasament.

#### **Instalatii si retele pentru canalizare**

In zona nu exista retea de canalizare in nordul terenului. Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe panta naturala de circa 2-3% de la vest la est.

#### **Instalatii si retele electrice**

Zona de studiu dispune de retele de energie electrica, pe latura de vest a strazii Artarilor, existand LEA de joasa tensiune 0,4 kV stalpii fiind suport si pentru iluminatul public din zona. exista si post trafo, in container, la 70 de metri in nordul amplasamentului, pe aceeasi parte cu acesta.

#### **Instalatii si retele termice**

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

## **Retele gaze naturale**

In nordul amplasamentului, la circa 250 de metri, pe strada Viticulturii, exista conducta de distributie gaze naturale.

## **Retele telecomunicatii**

In zona sunt instalatii si retele de telefonie aeriene .

### **2.6.2.Principalele disfunctionalitati (retele)**

Nu este cazul- canalizarea poate fi rezolvata, pentru moment, in sistem individual, urmand ca la executarea retelei de canalizare terenurile din zona sa se racordeze la aceasta.

## **2.7. Probleme de mediu**

### **2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit –**

Nu este cazul, terenul este intr-o zona puternic antropizata.

### **2.7.2.Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul. Se va urmari insa 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.Evidentierea 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.Evidentierea 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 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.



### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea, amplasamentul este situat in zona „I” (UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT, cu subzona UNITATI INDUSTRIALE REALIZATE IZOLAT, integrate relativ in spatiul urban de amplasament) ) in timp ce in sudul amplasamentului se contureaza o zona de rezidentiala, cu locuinte unifamiliale, pe loturi individuale, cu regim mic de inaltime, cu loturi generoase, spatii verzi, gradini, plantatii de vii sau de pomi fructiferi). Avandu-se in vedere ca zona este definita CU AUTORIZARE INDIRECTA, dar si pentru ca se doreste modificarea functiunii pe parcela data, executarea de constructii in incinta nu se poate face decat prin PUZ, 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 in preajma acestora.

#### **3.3. Modernizarea circulatiei**

Prin documentatia de urbanism nu se propun noi trasee stradale, deoarece terenul are acces carosabil din Strada Viticulturii, aflata in buna stare, cu imbracaminte definitiva pe strada Artarilor care se desprinde din aceasta. Strada Artarilor are imbracaminte provizorie (este pietruita) dar are o latime corespunzatoare intre imprejmirile de pe cele doua laturi pentru a fi amenajata ca strada de circulatie cu doua fire si trotuare pe ambele parti.

#### **3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Prin tema program se solicita executarea unei constructii rezidentiale, unifamiliale, cu regim mic de inaltime ( P+M) in zona mediana a terenului aflat in proprietatea particulara a beneficiarului.

Terenul se afla intre doua constructii de sediu de firma la interferenta dintre zona industriala si de depozitare si zona rezidentiala, intr-un teritoriu care, in mod natural, constituie zona de dezvoltare a orasului.

Accesul carosabil in incinta se va face din strada Artarilor, pe latura de vest.

Constructia va fi amplasata paralel cu latura lunga a terenului.

Retragerea pe amplasament de la strada va permite amenajarea unei zone plantate cu plantatii mici si mijlocii. Aceasta retragere va fi oarecum similara cu cea a cladirilor cu care se invecineaza terenul la nord si la sud.

## BILANT TERITORIAL PROPUȘ

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) cu subzona LMu1 (exclusiv rezidentiala, de tip urban)	LM LMu1	508, 00	100
		TOTAL	508, 00	100

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

## BILANT TERITORIAL PROPUȘ, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	132, 00 mp	26%
2.	ALEI PIETONALE, TROTUARE, TERASE	100,00 mp	20%
3.	PARCAJE	18, 00 mp	3%
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	258, 00 mp	51%
	TOTAL	508, 00 mp	100%

POT propus prin proiect= 26%

CUT propus prin proiect =0,52

Regim de inaltime propus prin proiect= P+M

Nr. de niveluri propus prin proiect= 2

## INDICATORI URBANISTICI MIN./MAX.

POT min/max. propus= 25,00%...35,00%

CUT min/max. propus= 0,25.... 1,00

Regim max. de inaltime = PARTER.... P+2

Numar max. de niveluri: 1... 3

Regimul de aliniere a constructiilor:

-se va mentine o distanta de 10,00 metri de la limita de proprietate catre strada (la vest)- regim de aliniere mediu, in zona de amplasament, atat pe latura de est cat si pe latura de vest a strazii Artarilor

- se propune o distanta de 3,00 metri de la limita de proprietate din sud
- se propune o distanta de 1,20 m de la limita de proprietate din nord
- se propune o distanta de 5, 00 m de la limita de proprietate din est

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Alimentare cu apa** – in momentul de fata exista retea de apa potabila de-a lungul strazii Artarilor. Racordul spre noua cladire se va executa cu conducte din polietilena de inalta densitate Pn 6 bari. Va fi prevazut camin apometric pentru contorizarea volumului de apa consumat.

**Canalizarea apelor uzate menajere** va fi asigurata individual, prin bazin vidanjabil betonat, cu o capacitate de 10,00 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 autocuratie .

**Energia electrica** este va fi asigurata din retea existenta pe latura opusa a strazii fata de terenul de amplasament, la foarte mica distanta de acesta (cel mai apropiat stalp se afla la 12,00 metri in sud-vest 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 sau pe gaz metan daca retea de gaz metan se va extinde in zona .

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

### **3.7. Protectia mediului**

#### **3.7.1.Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Funciunea rezidentiala nu este poluanta.

### **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**

**Canalizarea apelor uzate menajere** va fi asigurata individual, prin bazin vidanjabil betonat, cu o capacitate de 10,00 mc, situat in vestul parcelei, in apropierea accesului carosabil.

### **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.

Strada Artarilor, avand o latime corespunzatoare, poate fi amenajata ca strada cu 2 fire de circulatie si trotuare bilateral.

## **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, in zona de interferenta dintre zona industriala si zona rezidentiala, dar avand in vecinatate sedii de firme si nu unitati industriale este posibila fara a afecta caracterul general al zonei.

### **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.

**Va fi prevazut 1 loc de parcare in incinta conform HCL Tulcea 201/2017**

Intocmit  
arh. Arhire Luminita

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA C1**

**Beneficiar: BOSCU ANDREEA**

#### **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 precizarea reglementarilor dintr-o zona care, conform R.L.U. al Municipiului Tulcea este zona de autorizare indirecta

Reglementarile legale care stau la baza elaborarii PUZ sunt:

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea , aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29/27.05.1996 si RLU aprobat prin HCL nr.19 / 25.02.1999

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 referitor la sanatatea populatiei

Avizul de oportunitate

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 de 508, 00 mp**, situat in intravilanul Municipiului Tulcea, in UTR nr. 29, avand urmatoarele vecinatati:

- la vest – teren din domeniul public al Municipiului Tulcea – strada Artarilor-nr. cad. 46016

- la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 34610

- la est – teren proprietate particulara neincadastrat

-la nord – proprietate particulara nr.cad. 51359

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### **3.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 sau poluante (care produc zgomot, fum, praf in afara limitelor admisibile pentru functiunea propusa, concentratii de deseuri care nu pot fi recirculate)

### **4.Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Art.5.Orice constructie principala care se va amplasa in zona va avea o structura durabila; fundarea constructiilor se va face potrivit avizului geotehnic anexat documentatiei D.T.A.C. si documentatia va fi verificata de verificatori atestati M.L.P.A.T., potrivit legii

### **5.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

#### 1.Retrageri minime obligatorii - regim de aliniere

-se va mentine o distanta de 10, 00 metri de la limita de proprietate catre strada (la vest)- regim de aliniere mediu, in zona de amplasament, atat pe latura de est cat si pe latura de vest a strazii Artarilor

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

- se propune o distanta de 1,20 m de la limita de proprietate din nord

- se propune o distanta de 5, 00 m de la limita de proprietate din est

**NOTA: Pe ambele fronturi ale strazii Artarilor, in zona de studiu, cu exceptia unor constructii reprezentand anexe, se evidentiaza un regim de aliniere de min. 10,00 metri, propus si pentru actuala documentatie**

#### 2.Amplasarea in interiorul parcelei:

- se va face, paralel cu latura lunga a parcelei si perpendicular pe calea de acces comuna

### **6.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.7.Parcela construabila va avea acces carosabil direct din drumul public (Strada Artarilor)

Art.8. Parcela construibilă va avea asigurat accesul pietonal direct din drumul public (Strada Artarilor)

### **7.Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Art.9. Zona este parțial utilizată din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare. Parcela va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zona (energie electrică, apă, și, posibil, gaze naturale). Se vor respecta - Legea nr. 655/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Alimentare cu apă și canalizare- **Alimentarea cu apă** se va face la rețeaua existentă pe strada Artarilor. **Canalizarea apelor uzate menajere** va fi asigurată individual, prin bazin vidanjabil betonat, cu o capacitate de 10,00 mc, situat în vestul parcelei, în apropierea accesului carosabil.

**Alimentarea cu energie electrică**- se va face la rețeaua deja existentă, racordul va fi subteran

Există posibilități de racord **la rețeaua orășenească de gaz metan , strada Viticulturii fiind utilizată inclusiv cu gaz metan.**

Condițiile tehnice privind protecția atmosferei și normele metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, aprobate prin Ordinul M.A.P.P.M.nr. 462/1993; H.G.nr.162/2002 privind depozitarea deșeurilor și normele de salubritate orășenești aprobate de autoritățile administrației publice locale prin Hotărâri ale Consiliilor Locale.

### **8.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

Art.11.Forma terenului destinat construcțiilor va fi în general dreptunghiulară sau trapezoidală; suprafața minimă a unei astfel de parcele destinate funcțiunii rezidențiale va fi de minimum 200 mp.

### **9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Art.12.Beneficiarul Autorizației de construire va trebui să prezinte un plan de situație din care să rezulte modalitatea de rezolvare a spațiilor verzi; se propune un procent de min.30% spații verzi amenajate pe teren.

Art.13. Documentația pentru Autorizație de construire va cuprinde detalii de rezolvare a împrejmuirii.

Se recomandă **împrejmuire** unitară posibil opacă sau semi-opacă pe trei laturi, avându-se în vedere vecinătățile, cu excepția împrejmuirii la stradă, unde împrejmuirea va fi transparentă. Împrejmuirile pot fi dublate eventual de plantații de plante agatatoare.

**Împrejmuirea** incintei nu va depăși înălțimea de 1, 80 m.

Art.14.**Parcaje** . În incintă va fi prevăzut **1 spațiu de parcare**



### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### Unitati si subunitati functionale

Art.14. La nivelul zonei sunt admise urmatoarele functiuni:

#### FUNCTIONI DOMINANTE:

**TAG**- Zona terenuri agricole

**I** -Zona de constructii industriale, depozite si transport

**GC** -Zona de gospodarie comunală

#### FUNCTIONI COMPLEMENTAR-ADMISE

**IS** -Instituti publice si servicii de interes general

**LM** -Funcțiuni rezidențiale- locuințe mici și mijlocii și funcțiuni complementare acestora

Pentru parcela de studiu:

#### BILANT TERITORIAL PROPUȘ

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) cu subzona LMu1 (exclusiv rezidentiala, de tip urban)	LM  LMu1	508, 00	100
		TOTAL	508, 00	100

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

#### BILANT TERITORIAL PROPUȘ, DEFALCAT

1.	CONSTRUCTII	132, 00 mp	26%
2.	ALEI PIETONALE, TROTUARE, TERASE	100,00 mp	20%
3.	PARCAJE	18, 00 mp	3%
4.	SPATII VERZI AMENAJATE	258, 00 mp	51%
	TOTAL	508, 00 mp	100%

POT propus prin proiect= 26%  
CUT propus prin proiect =0,52  
Regim de inaltime propus prin proiect= P+M  
Nr. de niveluri propus prin proiect= 2

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

##### 1.ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m inaltime) cu subzona LMu1 (exclusiv rezidentiala, de tip urban)

- locuinta si anexe, in cladire unitara
- parcare minima in incinta ( **1 locuri de parcare- conform HCL Tulcea 201/2017**)
- depozitare deseuri pe platforma ingradita, diferite pe categorii de deseuri
- echipare utilitara
- dupa aprobarea P.U.Z. terenul devine zona devine de autorizare directa
- suprafata minima de teren pe parcela (pentru functiunile propuse si suprafata acestora la sol) – 200, 00 mp
- plantatii de mica si medie inaltime – gazon, arbori de inaltime medie, straturi de flori rustice
- activitati interzise
  - activitati generatoare de zgomot, activitati poluante, depozitarea necontrolata a deseurilor provenite din activitatea de baza
- spatii verzi amenajate = **min. 30 %**

##### INDICATORI URBANISTICI MIN./MAX.

POT min/max. propus= 25,00%...35,00%  
CUT min/max. propus= 0,25.... 1,00  
Regim max. de inaltime = PARTER.... P+2  
Numar max. de niveluri: 1... 3

Intocmit,  
arh. Arhire Luminita