

S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA
NR. INREG. J / 36 / 159 / 2008
STR. VIITORULUI NR. 49, BL.2, SC. A, AP. 12
Telefon 0240537626

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumirea lucrarii : P. U. Z. –CONSTRUIRE LOCUINTA – INTRAVILAN
TULCEA, SUBURBIA TUDOR VLADIMIRESCU – JUD. TULCEA STRADA
PESCARUSILOR NR. 4 BIS

1.1.2.Beneficiar: SEIMENEANU MARIA

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

1.1.4.Data elaborarii: IULIE 2022

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicita studierea unei zone situate in intravilan, in teritoriul Municipiului Tulcea, suburbia Tudor Vladimirescu, la limita de sud-est a intravilanului suburbiei.

Terenul se afla la circa 70 de metri in nord-est de la cel mai apropiat loc de acostare, si la cica 105 metri in est fata de biserica cu hramul Sf. Dumitru, punct de reper pentru suburbia Tudor Vladimirescu. Terenul are acces in zona de est a amplasamentului la strada Pescarusilor (nr. cad. 43288, pe digul de protectie) care debuseaza spre sud in principalul drum stradal al acesteia, strada Plopilor (de fapt, DJ 222N, care , in intravilan , poarta denumirea de Strada Plopilor); aceasta strada coboara spre sud pana la debarcaderul principal al suburbiei Tudor Vladimirescu, fata de care terenul de amplasament se situează la circa 126 de metri in nord .

Terenul are o suprafata de 598,00 mp in conformitate cu Contractul de vanzare nr. 2101 din 26.iulie 2021, incheiat de Biroul Individual Notarial Paris-Bratu Claudia, Tulcea.

Pentru terenul studiat , tema propune amplasarea unei locuinte unifamiliale parter.

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 faza RLU aprobata prin HCL nr.19 din 25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011 , terenul se afla in UTR nr. 21 are destinatia stabilita- zona P- ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE, cu subzona Ppp- perdele de protectie si altele; astfel, penru a se putea construi pe amplasament , 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 ce tip de functiuni sunt acceptate in zona si in ce conditii pot fi acestea amplasate in teritoriul dat.

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 faza RLU aprobata prin HCL nr.19 din 25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011, ca documentatie principala si care stabileste liniile generale de dezvoltare ale localitatii.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.1.1.Characteristici ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona de studiu este situata in intravilanul suburbiei Tudor Vladimirescu, apartinand Municipiului Tulcea, la limita de sud-est a intravilanului suburbiei si la circa 126,00 m in nord-est fata de debarcaderul principal al localitatii. Terenul este marginit la sud , la nord si la vest de terenuri particulare, iar in est de o fasie apartinand domeniului public al localitatii, neincadastrata, pe unde se face accesul pietonal catre proprietatile din zona de la digul de aparare si zona lui de protectie (nr. cad. 43228)

2.1.2.Potential de dezvoltare

Terenul de amplasament nu se afla intr-o relatie directa cu malul Dunarii, de care este separat prin digul de aparare sau cu deschidere la vreun canal, ci se afla in zona de terenuri cu mobilate cu locuinte, anexe al acestora si anexe ale exploatatilor agricole. Functiunile rezidentiale sunt cel mai bine reprezentat pe strada principala, strada Plopilor, de care terenul de amplasament se afla la o distanta mica, de numai 100 de metri in est.

Functiunea propusa are destinatie rezidentiala.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Asa cum am aratat, terenul este situat in intravilanul municipiului Tulcea, in suburbia Tudor Vladimirescu, T14, Parcela 572, nr. cad/CF 36838, strada Pescarusilor nr. 4 BIS avand urmatoarele vecinatati:

- la sud - teren proprietate particulara nr. cad. 39487
- la nord - teren din domeniul public de interes local – fasie acces neincadastrata
- la vest – teren proprietate particulara – nr. cad. 45489
- la est – teren din domeniul public de interes local – fasie acces neincadastrata si digul de aparare cu zona lui de protectie

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Terenul este situat pe strada Pescarusilor, la 100 de metri in est de strada Plopilor (DJ 222 N), aceasta fiind principala cale de comunicatie a localitatii, conducand catre debarcaderul principal, astfel ca accesul pe teren dinspre Municipiul Tulcea este facil.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este format din doua terase, separate in zona mediana a terenului de un taluz natural. O terasa se afla la o cota mai joasa decat digul (circa +3,00) si o terasa este situata la

o cota apropiata de cea a coronamentului digului (+4,00), cu o foarte mica panta de vest la est. Categoria de folosinta a terenului este cea de curti-constructii.

2.4. Circulatia

Circulatia carosabila in zona este asigurata pe strada Plopilor, din vestul amplasamentului. Accesul in incinta se va face pe latura de est, pe aleea formata de-a lungul aliniamentului si care debuseaza in strada Plopilor sau prin intermediul unei treceri dinspre dig care este deja amenajată.

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 de zona P- ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE, cu subzona Ppp- perdele de protectie si altele. Avandu-se in vedere ca terenul este situat intre functiuni rezidentiale sau cu rol de anexe ale exploatarei agricole, functiunea rezidentiala solicitata ar fi in concordanta cu vecinatatile, dar implantarea constructiilor in zona se va face prin P.U.Z. dupa aprobarea caruia se poate trece la elaborarea documentatie pentru obtinerea Autorizatiei de construire.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Terenurile din zona, inclusiv cel de amplasament, au incadrarea de „curti-constructii”, si vecinatatile sunt mobilate cu constructii de locuinte sau anexe avand suprafete modeste, cu regim de inaltime parter, proprietarii dispunand de gradini de legume sau de pomi fructiferi.

2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In momentul de fata terenul este liber.

În conformitate cu PUG aprobat, zona fiind de plantatii, nu sunt stabiliti indicii

P.O.T. si C.U.T. = 0

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA P- ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE, cu subzona Ppp- perdele de protectie si altele	P (Ppp)	598,00	100
		TOTAL	598,00	100

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

2.5.4.Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu este libera de orice constructii in momentul de fata.

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, terenul fiind situat in suburbia Tudor Vladimirescu dotarile importante de sanatate, prestari –servicii, comert, nu se afla in apropiere; cea mai buna reprezentare pentru acest tip de functiuni exista in centrul municipiului Tulcea , dar si in centrele de cartier, la o oarecare distanta fata de terenul studiat (circa 600 de metri, dar traversand Dunarea) .

Pe de alta parte, zona fiind interesanta din punct de vedere turistic, in ultimii ani s-au dezvoltat activitati de acest tip si au aparut pensiuni sau agropensiuni care au „animat” viata suburbiei.

2.5.6.Asigurarea cu spatii verzi

Terenul fiind neamenajat, nu s-a pus problema asigurarii cu spatii verzi. Zona de amplasament este caracterizata mai degraba de spatii verzi neamenajate sau de gradini de zarzavat, mici plantatii de pomi fructiferi sau vii.

2.5.7.Existenta unor riscuri naturale in zona studiata

Nu este cazul, terenul se afla in spatele zonei indiguite, iar zona sa de vest, acolo unde se doreste amplasarea constructiei, este aproape la cota superioara a digului (o diferenta de circa 0,50 metri, care va putea fi preluata prin pachetul de trepte de la intrare astfel incat cota 0,00 a constructiei să fie superioara celei a coronametrelui digului).

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati care sa nu poata fi corectate.

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Retele apa potabila

Exista retea de apa potabila pe strada Pescarusilor la care terenul este deja racordat.

Instalatii si retele pentru canalizare

Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe pantele naturale, de la vest catre est

Nu exista retea de canalizare .

Instalatii si retele electrice

Exista retea de energie electrica in zona, de la care se poate face racordul, la circa 110,00 metri in sud-vest .

Instalatii si retele termice

In zona nu sunt instalatii si retele termice .

Retele gaze naturale

In zona nu exista conducta de distributie gaze naturale .

Retele telecomunicatii

In zona nu sunt instalatii si retele de telefonie .

2.6.2.Principalele disfunctionalitati

Terenul dispune de circulatie carosabila pe strada Pescarusilor, cu imbracaminte de provizorie, are posibilitati de alimentare cu energie electrica si apa , dar canalizarea se va

realiza in sistem individual. De asemenea, accesul pana in suburbie se face numai pe apă, prin traversarea Dunării, de la Tulcea.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadru natural – cadru construit – Constructiile in zona sunt sporadice. Terenurile, in general cu suprafete generoase, sunt in cea mai mare parte acoperite de plantatii-gradini de legume si zarzavaturi, plantatii de pomi fructiferi, vii. In vecinatatea imediata a amplasamentului nu exista decat anexe ale exploatatilor agricole. Locuintele sunt, in general cu regim de inaltme parter, dar constructii noi sau reabilitate sunt vizibile mai ales pe strada Plopilor , la circa 100 de metri de amplasament.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul, terenul este situat in sptele digului de apărare iar zona sa de vest este apropiata de cota de nivel a coronamentului digului, in zona potrivita pentru edificarea unei constructii.

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

Caile de comunicatie nu prezinta risc pentru zona si nici traseele de echipare edilitara. Este insa de remercat ca accesul pana in suburbie se face numai pe apa, prin traversarea Dunarii.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Zona este situata in sit desemnat NATURA 2000, ROSPA0031 Delta Dunarii si Complexul Razim-Sinoe si ROSCI 0065 Delta Dunarii .

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear – turistic

Nu este cazul, se doreste edificarea unei mici locuinte unifamiliale.

2.7.6. Optiuni ale populatiei

Propunerile Planului Urbanistic Zonal vor fi supuse in mod obligatoriu consultarii populatiei, prin mediatizare si afisare a panoului la amplasament, prin mediatizare 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 , aprobat de catre Consiliul Local Tulcea prin HCL nr. 29 / 27.05.1996 si faza RLU aprobata prin HCL nr.19 din 25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011 , terenul se afla in UTR nr. 21 are destinatia stabilita- zona P- ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE, cu subzona Ppp- perdele de protectie si altele; amplasamentul 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 ce tip de functiuni sunt acceptate in zona si in ce conditii pot fi acestea amplasate in teritoriul dat.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul, caracterizat de o rupere de panta in zona mediana, permite amplasarea locuintei in zona mai inalta, cu ridicarea cotei 0,00 la nivelul coronamentului digului și cu deschiderea locuintei catre Dunare, valorificand imaginea acesteia. Pe de alta parte, zona fiind caracterizata de plantatii si gradini, se va sconta obtinerea unui procent de spatii verzi amenajate cat mai mare, in armonie cu vecinatatile.

3.4. Modernizarea circulatiei

In ceea ce priveste circulatia ,se pastreaza cea existenta. Accesul pe teren se va face in zona de est a amplasamentului, pe strada Pescarusilor, fiind amenajate in dreptul laturii de est a terenului doua treceri peste santul de oreluare a apelor pluviale. .

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

Planul Urbanistic Zonal isi propune organizarea incintei dupa cum urmeaza:

Locuinta, cu regim de inaltime parter, se va amplasa in zona de vest, cu fatada principala la est, pe portiunea mai inalta a terenului. Accesul catre locuinta va fi asigurat atat in zona de nord-est cat si in zona de sud-est, prin intermediul unor alei pietonale si a unor pachete de trepte (diferenta pe taluz este de 60-80 cm, deci va fi vorba despre 4-5 trepte in fiecare pachet)

Organizarea terenului va prevedea alei pietonale, trepte si parapeti, terase rezolvate cu material natural, spatii verzi amenajate.

Pentru depozitarea deseurilor se propune o mica platforma betonata , de pe care deseurile sa poata fi preluate usor de catre o firma specializata .

Imprejmuirea intregii incinte se va face cu gard de maximum 1,60 metri, este recomandabilă împrejmuirea transparentă către stradă si opaca sau semi-opaca in rest.

Deoarece beneficiarul detine o locuinta in Tulcea, unde are asigurat spatiul de parcare, si nu doreste utilizarea autoturismului si in suburbie, nu a fost prevazut un spatiu de parcare.

BILANT TERITORIAL PROPOS

NR. CR T	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA CU LOCUINTE PARTER (pana la 5m inaltime) cu subzona LMr1 (exclusiv rezidentiala, de tip rural)	LM (LMr1)	598,00	100,00
		TOTAL	598,00	100

P.O.T. propus max. 18%; C.U.T. propus max. 0.18

P.O.T. conform P.U.G. aprobat 15 % (cu posibilitatea de majorare la 18%)

C.U.T. conform P.U.G. aprobat 0,15 (cu posibilitatea de majorare la 0,18)

BILANT TERITORIAL DEFALCAT

CONSTRUCTII	107, 00 mp	18%
TERASE, PLATFORME PIETRUITE, ALEI PIETONALE	148, 00 mp	25%
SPATII VERZI AMENAJATE	343, 00 mp	57%
TOTAL	598 , 00 mp	100%

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul de 598 mp , nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

In ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului, avandu-se in vedere functiunea rezidentiala dar si particularitatea terenului de a fi traversat in zona mediana de un taluz, se propune:

P.O.T. propus min. 10%; P.O.T. propus max. 18 %

C.U.T. propus min. 0,10; C.U.T. propus max. 0,18 .

Inaltimea minima/maxima propusa: 5,00 m

Regim minim/maxim de inaltime: PARTER

Numarul minim/maxim de niveluri: 1 NIVEL

Regimul de aliniere a constructiilor:

-spre nord- min. 15,00 metri de la limita de proprietate

-spre vest- min.2,00 metri de la limita de proprietate

-spre sud- min.2,00 metri de la limita de proprietate

-spre est -min.5,00 metri de la limita de proprietate

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

ALIMENTAREA CU APA potabila se asigura din reseaua AQUASERV S.A. de pe strada Pescarusilor ; in momentul de fata exista racord la apa si camin apocentric cu aparat de inregistrarea consumurilor montat si functional.

CANALIZAREA se va asigura prin executia colectoarelor interioare de canalizare si racordarea acestora la sistemele exterioare de preluare. Apele uzate menajere se preiau gravitational in modul de epurare cu trei compartimente, de unde vor fi evacuate in bazin de stocaj. Apele epurate din bazinul de stocaj vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi, iar grosierul va fi evacuat la circa 2-3 ani, prin intermediul unei firme specializate.

ENERGIA ELECTRICA se va asigura din reseaua de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (LEA 0,4 KV) din zona strazii Plopilelor, la circa 110 metri in sud-vest , sau, dacă

această soluție este prea scumpă și necesită lucrări prea ample, se va opta pentru sistemul individual, prin montarea pe acoperiș de panouri fotovoltaice.

ENERGIA TERMICĂ se va asigura individual, prin centrala termică proprie, alimentată cu peleti. Va fi prevăzut și un panou solar pentru prepararea apei calde.

TELEFONIZAREA

Se va putea opta pentru unul din sistemele de telefonie mobilă.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

-se propune ca suprafața plantată (spații verzi amenajate) să fie de minimum 30% în zona rezidențială, dar, avându-se în vedere particularitatea terenului traversat de, ca spațiu verde neamenajat, suprafața de spații verzi trece de 60%

- pentru producerea apei calde, se va opta pentru soluția de energie alternativă – montarea unui panou solar. Centrala pe peleti va fi de asemenea performantă, cu emisii minime de noxe.

- pentru rezolvarea alimentării cu energie electrică beneficiarul are în vedere posibilitatea montării de panouri fotovoltaice pe acoperișul construcției, exploatând expunerea pe zona de sud, dacă racordul la energie electrică va însemna costuri prea mari sau lucrări prea ample

- pentru instalația de apă caldă menajeră se va opta și pentru soluția de energie alternativă – montarea unui panou solar

- platforma de depozitare a deșeurilor, pe care deșeurile se vor colecta diferențiat, pe categorii de deșuri, va fi igienizată periodic

3.7.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere, până la executarea rețelei centralizate, se va asigura prin executia colectoarelor interioare de canalizare și dirijarea acestora către un modul de epurare, cu trei compartimente, situat în estul amplasamentului. Apele epurate vor fi stocate într-un bazin, construcție independentă care se va executa în imediata apropiere; apele colectate vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, fiind ape convențional curate.

Vidanjarea namolului se va face periodic (la interval de circa 3-4 ani) cu transportul materialului vidanțat în zonele indicate de către Primărie.

Apă uzată va curge gravitațional în compartimentul de decantare primară, unde are loc reținerea substanțelor solide în suspensie și a celor sedimentabile. În acest compartiment, substanțele decantate sunt în continuare supuse descompunerii anaerobe. Din zona de decantare, apă pre-epurată mecanic curge printr-un preaplin în bazinul de activare. Bazinul de activare este utilizat pentru epurarea biologică a apelor uzate. În partea inferioară a bazinului, este amplasat sistemul de aerare cu bule fine, care furnizează necesarul de aer cu ajutorul unei suflante. Opțional, în acest spațiu poate fi integrat de asemenea un suport de biomasa care asigură stabilitatea întregului proces, în cazul unei ape de admisie cu supraîncărcări majore sau parțial încărcate.

Din bazinul de activare, amestecul activat curge în decantorul secundar de unde apa uzată tratată este pompată în jgheabul de evacuare.

Conductele de canalizare vor fi din polipropilena pentru canalizări sau PVC-mediu cu diametrul de 110 și 125 mm; se vor adopta pante de scurgere pentru încadrarea vitezelor în domeniul vitezelor de autocurățire.

3.7.3. Depozitarea controlată a deșeurilor

În zona de est a terenului, pe porțiunea joasă a acestuia, va fi prevăzută o mică platformă betonată pentru depozitarea deșeurilor, cu puștele în care deșeurile vor fi colectate diferențiat, pe tipuri de deșuri (material plastic, deșuri de hârtie, sticlă, etc). Deșeurile vor fi preluate de firma specializată.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a unor terenuri degradate; micul taluz existent, care traversează terenul de la nord la sud va fi înierbat. Spațiile verzi amenajate vor consta în plantări de mică înălțime și gazon, straturi de flori rustice, etc.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spații verzi

S-au propus spații verzi cu procent mare (57%) avându-se în vedere suprafața mare de spații verzi amenajate și neamenajate din suburbia Tudor Vladimirescu.

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

Terenul se află în zona protejată (teritoriul administrat de către A.R.B.D.D.), în sit desemnat SCI și SPA (ale căror contururi se suprapun în zona), conform NATURA 2000, ROSPA0031 – Delta Dunării și Complexul Razim – Sinoie și ROSCI0065 Delta Dunării.

Teritoriul aflat sub administrația RBDD, este caracterizat, în zona care se suprapune peste ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim de următoarele:

Delta Dunării: reprezintă teritoriul cuprins între prima bifurcație a Dunării (Ceatalul Chilie), mărginit la est de litoralul Mării Negre, la nord de brațul Chilia și la sud de complexul lacustru Razim Sinoie. Delta Dunării propriu-zisă este cea mai mare componentă a rezervației și are o suprafață totală de circa 4178 km², din care cea mai mare parte se găsește pe teritoriul României, adică 3510 km², reprezentând circa 82%, restul fiind situată pe partea stângă a brațului Chilia, inclusiv delta secundară a acestuia, în Ucraina.

Ținând cont de geneză, hipsometrie, relațiile hidrice dintre brațele Dunării și zonele interioare, diferențierile climatice și variația peisagistică, în Delta Dunării se pot distinge două mari sectoare - delta fluviatilă și delta fluvio-maritimă. Delta fluviatilă reprezintă partea cea mai veche din spațiul deltaic, ce s-a format într-un fost golf al Dunării. Principala sa caracteristică este suprafața relativ mare a grindurilor fluviiale, în timp ce ariile depresionare sunt mai mici și cu multe lacuri (deasemenea de mici dimensiuni), aflate într-un grad înaintat de colmatare.

Delta fluvio-maritimă se desfășoară între aliniamentul grindurilor maritime Letea - Caraorman - Crasnicol în vest și țărmul mării în est. Ea cuprinde, pe lângă grindurile maritime Letea, Caraorman și Sărăturile un important complex lacustru (Roșu - Puiu) și suferă modificări importante la contactul cu Marea Neagră.

Complexul lagunar Razim-Sinoie

A doua componentă a rezervației, este situată în sudul Deltei Dunării și ocupă o suprafață totală de circa 1145 km², din care suprafața lacurilor este de 863 km². Cea mai mare parte a complexului o constituie zona depresionară (vechiul golf Halmyris) ocupată inițial de apele mării și care a fost compartimentată ulterior, prin formare de cordoane și grinduri.

În ultimile decenii complexul a suferit foarte mari modificări datorită acțiunii umane, fiind transformat în rezervor de apă dulce pentru alimentarea sistemelor de irigații amenajate în jurul complexului.

În ceea ce privește situl **ROSPA 0031 – Delta Dunării și Complexul lacustru Razim - Sinoe** este constituit ca arie protejată, prin Legea nr. 82/1993 privind constituirea Biosferei Delta Dunării. ROSPA0031 este sit desemnat pentru pasări, o parte fiind **enumerată în anexa I a Directivei Consiliului 79/409/CEE**

Clase de habitate:

estuare, lagune, râuri, lacuri, mlaștini, turbării, culturi (teren arabil), păduri de foioase, pajiști naturale, stepe.

Calitate și importanță:

acest sit găzduiește efective importante ale unor specii de păsări protejate.

Vulnerabilitate:

intensificarea agriculturii; schimbarea habitatului semi-natural (fânețe, pășuni) datorită încetării activităților agricole (cosit, pășunat), cositul în perioada de cuibărire; braconaj; desecarea zonelor umede prin canalizare de-a lungul râurilor, pe zone de șes, în turbării ; industrializare și extinderea zonelor urbane; distrugerea cuiburilor, a pontei sau a puilor; deranjarea păsărilor în timpul cuibăritului (colonii); arderea vegetației (a miriștii și a pârloagelor) și arderea stufului în perioada de cuibărire; reglarea cursurilor râurilor; electrocutare și coliziune în linii electrice; turismul în masă ; amplasare de generatoare eoliene; înmulțirea necontrolată a speciilor invasive; defrișările, tăierile ras și tăierea arborilor pe suprafețe mari, tăierile selective a arborilor în vârstă sau a unor specii; adunarea lemnului pentru foc; împăduririle zonelor naturale sau seminaturale (pășuni, fânețe etc.); navigație.

În **integralitatea** lui situl **ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul lacustru Razim - Sinoe** găzduiește efective importante ale unor specii de pasări protejate. Conform datelor avem următoarele categorii:

- a) număr de specii din anexa 1 a Directivei Pasări: 97
- b) număr de alte specii migratoare, listate în anexele Convenției asupra speciilor migratoare (Bonn): 151
- c) număr de specii periclitate la nivel global: 17

Situl este important pentru populațiile cuibaritoare ale speciilor următoare:

Pelecanus crispus, *Aythya nyroca*, *Falco vespertinus*, *Phalacrocorax pygmeus*, *Gelochelidon nilotica*, *Plegadis falcinellus*, *Egretta garzetta*, *Nycticorax nycticorax*, *Egretta alba*, *Recurvirostra avosetta*, *Ardeola ralloides*, *Sterna albifrons*, *Porzana porzana*, *Haliaeetus albicilla*, *Sterna hirundo*, *Larus melanocephalus*, *Himantopus himantopus*, *Glareola pratincola*, *Pelecanus onocrotalus*, *Platalea leucorodia*, *Ixobrychus minutus*, *Charadrius alexandrinus*,

Chlidonias hybridus, *Circus aeruginosus*, *Ardea purpurea*, *Botaurus stellaris*, *Asio flammeus*, *Coracias garrulus*, *Alcedo attis*

Situl este important in perioada de migratie pentru speciile:

Phalacrocorax pygmeus, *Gelochelidon nilotica*, *Larus minutus*, *Sterna caspia*, *Sterna sandvicensis*, *Philomachus pugnax*, *Recurvirostra avosetta*, *Himantopus himantopus*, *Charadrius alexandrinus*, *Puffinus yelkouan*, *Aquila pomarina*, *Phalaropus lobatus*, *Larus genei*, *Pluvialis apricaria*, *Tringa stagnatilis*, *Tringa erythropus*, *Limosa limosa*, *Larus ridibundus*, *Numenius arquata*, *Calidris minuta*, *Anas clypeata*, *Calidris alpina*, *Calidris ferruginea*, *Phalacrocorax carbo*, *Tringa totanus*, *Phalaropus fulicarius*, *Tringa nebularia*, *Vanellus vanellus*, *Larus canus*, *Gallinago gallinago*, *Calidris alba*

In ceea ce priveste calitatea și importanța SCI0065 Delta Dunării,

Delta Dunării, în comparație cu alte delte ale Europei și chiar ale Terrei, a păstrat o biodiversitate mai ridicată, respectiv, un număr mare de specii dintr-o mare diversitate de unități sistematice, începând de la plantele inferioare (unicelulare) și până la cele superioare (cormofite), de la animalele unicelulare (protozoare) și până la vertebratele cele mai evolute (mamifere). Delta Dunării frapează încă prin densitatea ridicată de exemplare la multe specii, care în zilele noastre sunt rare sau lipsesc din alte regiuni ale continentului, cu toate că, datorită unor influențe antropice din ultimele decenii (poluarea apelor, transformarea unor suprafețe naturale în terenuri silvice, piscicole și agricole etc.), n-a produs o diminuare până la dispariție a unor specii de plante și animale. Numărul speciilor ce trăiesc pe acest teritoriu este cu siguranță mai mare decât cel cunoscut în prezent, întrucât inventarele întreprinse în trecut și după înființarea RBDD nu au cuprins toate zonele, nici sub aspect sistematic și nici teritorial. Până acum au fost inventariate 1 642 specii de plante și 3 768 specii de animale, dintre care circa 1 530 specii de insecte, 70 specii de melci, 190 specii de pești, 16 specii de reptile, 8 specii de broaște, 325 specii de păsări și 34 specii de mamifere. Amintim dintre plante – endemitele *Centaurea pontica* și *Centaurea jankae*, orhideele (*Orchis elegans*, *Platantera bifolia*, *Anacamptis pyramidalis*), liana grecească (*Periploca graeca*), volbura de nisip (*Convolvulus persicus*), dintre insecte fluturii iris (*Apatura metis*, *Rhiparioides metelkana*, *Catocala elocata*, *Arctia villica*, *Thersamonia dispar*), dintre coleoptere - nasicornul (*Oryctes nasicornis*), mantodeul *Empusa fasciata* și ortopterul *Saga pedo*. Dintre amfibieni, brotăcelul (*Hyla arborea*) este deosebit de numeros aici. Păsările sunt bine reprezentate, unele protejate (pelican comun și pelican creț, lebăda cucuiată, egreta mare și egreta mică, stârcul galben, stârcul lopătar, avozeta, piciorongul, rața cu perucă, gâsca cu gât roșu și multe altele). Majoritatea sunt cuibăritoare în zonă. Comparativ cu flora regiunii continentale limitrofe (Dobrogea), care cuprinde peste 1 900 specii de cormofite (reprezentând peste 50 % din flora întregii țări), flora Deltei Dunării și a Complexului lagunar Razim – Sinoie este mai săracă (779 specii), cuprinzând în majoritatea lor taxoni cu areal larg: elemente eurasiatice – cca 30 %; continental-eurasiatice – cca 15 %; cosmopolite – cca 10 %). Majoritatea speciilor sunt hidrofile (acvatice), higrofile (palustre), psamofile (adaptate la zone nisipoase) și halofile (de sărătură). Comparând numărul de specii din diferite familii de angiosperme observate în Delta Dunării, se constată că numărul

speciilor semnalate de literatura de specialitate (total 995 specii) este mai mare decât cel al taxonilor observați în perioada 1991 – 1996 (total 729 specii).

Trebuie ținut cont, însă, atât de faptul că în lista floristică de cca 150 specii sunt citate după literatura veche de peste o jumătate de secol. Dintre acești taxoni neregăsiți pe teritoriul deltei fac parte specii de pajiști umede, de pădure sau din vecinătatea pădurii (Orchis morio, Orchis coriophora, Liparis loeselii, Gentiana cruciata etc.) sau specii palustre (Calla palustris, Caldesia parnassifolia, Viola palustris, Menyanthes trifoliata etc.)

Mentionam ca aceste caracteristici **SUNT SPECIFICE SITULUI ROSCI 0065 Delta Dunarii**, fara a fi in sa specifice amplasamentului, care este aproape de limita intravilanului, intr-o zona de anexe ale exploatarei agricole , terenuri agricole si de gradini de legume si zarzavaturi, deci aflat intr-o zona deja antropizata.

In ceea ce priveste patrimoniul istoric si cultural , in acesta zona a suburbiei Tudor Vladimirescu nu sunt semnalate situri arheologice .

3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

3.7.7.Valorificarea potentialului turistic

Nu este cazul, functiunea este rezidentiala

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Prin propunerea de fata se modifica incadrarea functionala a unui teren care este in momentul de fata nefolosit, pentru introducerea unei functiuni de locuit minore (locuinta unifamiliala) cu tratarea peisagista a proiectului, intr-o zona in care majoritatea activitatilor sunt indreptate catre mici activitati agricole .

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

Principalele interventii vizeaza viabilizarea terenului prin rezolvarea utilitatilor necesare implementarii proiectului (canalizare in sistem individual, racord la energie electrica).

4.3.Prioritati de interventie

- sistematizarea verticala minima a terenului
- executarea modulului de epurare

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

Prin propunerea de fata se deschide posibilitatea valorificarii unui teren nefolosit in prezent pentru o functiune comuna, cea rezidentiala, pentru o locuinta unifamiliala .

Intocmit,
arh. Arhire Luminita

S.C. EDIFICA L.A. S.R.L. TULCEA
NR. INREG. J / 36 / 159 / 2008
STR. VIITORULUI NR. 49, BL.2, SC. A, AP. 12
Telefon 0240537626

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

**P. U. Z. –CONSTRUIRE LOCUINTA – INTRAVILAN TULCEA, SUBURBIA TUDOR
VLADIMIRESCU – JUD. TULCEA STRADA PESCARUSILOR NR. 4 BIS
Beneficiar: SEIMENEANU MARIA**

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); Regulamentul de urbanism constituie actul de autoritate al administratiei locale (are putere de lege in teritoriu) pentru terenul delimitat in P.U.Z. si se aproba impreuna cu acesta (Legea 350/2001).

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 R.L.U. al Municipiului Tulcea care cuprinde si suburbia Tudor Vladimirescu, numai prin P.U.Z. cu Regulament aferent, aprobat de catre C. L. Municipal Tulcea.

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 faza RLU aprobata prin HCL nr.19 din 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)

Avizul de oportunitate, prin Dispozitia Primarului Municipiului Tulcea

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

ORDINUL 119/2014 al Ministerului Sanatatii (insorire)

3.Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata de 598,00 mp, l definit cadastral prin T14, Parcela 572, nr. cad/CF 3683, strada Pescarusilor nr. 4 BIS, avand urmatoarele vecinatati:

- la sud - teren proprietate particulara nr. cad. 39487
- la nord - teren din domeniul public de interes local – fasie acces neincadastrata
- la vest – teren proprietate particulara – nr. cad. 45489
- la est – teren din domeniul public de interes local – fasie acces neincadastrata si digul de aparare cu zona lui de protectie

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1.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

Art.5.Pentru protejarea patrimoniului natural se impune ca:

- pentru rezolvarea alimentarii cu energie electrică beneficiarul are in vedere posibilitatea montarii de panouri fotovoltaice pe acoperisul constructiei, exploatand expunerea pe zona de sud, dacă racordul la energie electrica va insemna costuri prea mari sau lucrari prea ample
- se propune ca suprafata plantata (spatii verzi amenajate) sa fie de minimum 30% (prin proiect , spatiile verzi amenajate si neamenajate insumeaza peste 45% din teren)
- pentru instalatia de apa calda menajera se va opta si pentru solutia de energie alternativa –montarea unui panou solar
- platforma de depozitare a deseurilor, pe care deseurile se vor colecta diferentiat, pe categorii de deseuri, va fi igienizata periodic

Nota : Precizam ca amplasamentul se afla in perimetrul Rezervatiei Biosferei Delta Dunarii , dar nu se supune Regulamentului de Urbanism al Biosferei Deltei Dunarii, aprobat prin HGR 1516/2008, cu actualizare in 2022.

2.Reguli cu privire al siguranta constructiilor si la apararea Interesului public

Art.8.Orice constructie definitiva care se va amplasa in zona va avea o structura durabila (zidarie portanta din caramida sau B.C.A.) sau semidurabila (lemn); fundarea constructiilor se va face potrivit avizului geotehnic anexat documentatiei; documentatiile D.T.A.C. vor fi verificate de verificatori atestati M.L.P.A.T, potrivit legii.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9. Amplasarea cladirilor in parcela se va face dupa cum urmeaza:

1.Retrageri minime obligatorii

- spre nord- min. 15,00 metri de la limita de proprietate
- spre vest- min.2,00 metri de la limita de proprietate
- spre sud- min.2,00 metri de la limita de proprietate
- spre est -min.5,00 metri de la limita de proprietate

2.Incadrarea in ORDINUL 119/ 2014. Art.11 (1)

Deoarece locuinta propusa nu se afla fata de alte locuinte la o distanta mai mica de $\frac{1}{2}$ din inaltimea acesteia (cea mai apropiata functiune de locuit se afla la circa 25 de metri distanta in nord-vest), ci la o distanta mult mai mare, ea nu va afecta insorirea celorlalte locuinte si nu este necesara intocmirea unui studiu de insorire.

3.Amplasarea in interiorul parcelei :

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face paralel cu latura de vest, avandu-se in vedere forma libera a terenului si fragmentarea acestuia din pãricina taluzului care il traverseaza.

4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10. Parcela construabila va avea acces dintr-un drum public (in cazul de fata din strada Pescarusilor, prin intermediul aleii paralel cu aceasta).

Art.11. Parcela construabila va avea asigurat accesul direct, fara servitute de trecere.

5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.12. Parcela va dispune in mod obligatoriu de posibilitatea de a se racorda la retelele tehnico-edilitare existente in zona, atunci cand acestea se vor extinde pana aproape de amplasament .

Art.13. Pana atunci, o parte dintre utilitati se vor rezolva in sistem individual, cu conditia ca sa se renunte la acesta atunci cand retelele edilitare se vor extinde in zona (canalizarea)

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

Art.14.Forma terenului destinat constructiilor in zona este in general dreptunghiulara.

Parcela destinata functiunii LM r1 trebuie sa aiba, conform PUG, o suprafata minima de 800 mp; parcela de amplasament se afla sub aceasta suprafata minima si acesta este un motiv suplimentar pentru care a fost intocmita acesta documentatie de urbanism.

7.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Art.15.Beneficiarul Autorizatiei de construire va trebui sa prezinte in mod obligatoriu un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi.

Art.16. Documentatia pentru Autorizatie de construire va cuprinde in mod obligatoriu detalii de rezolvare a imprejuririi ;se va urmari realizarea unei imprejuriri transparente,eventual dublate de plantatie de protectie, catre Dunare; in rest este recomandata imprejurirea opaca. Nu se va depasi inaltimea de 1,60 metri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

Art.14. Pe parcela va fi admisa o singura functiune, cea rezidentiala.

BILANT TERITORIAL PROPOS

NR. CR T	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA CU LOCUINTE PARTER (pana la 5m inaltime) cu subzona LMr1 (exclusiv rezidentiala, de tip rural)	LM (LMr1)	598,00	100,00
		TOTAL	598,00	100
	P.O.T. propus max. 18%; C.U.T. propus max.0,18			
	P.O.T. conform P.U.G. aprobat 15 % (cu posibilitatea de majorare la 18%)			
	C.U.T. conform P.U.G. aprobat 0,15 (cu posibilitatea de majorare la 0,18)			

BILANT TERITORIAL DEFALCAT

CONSTRUCTII	107, 00 mp	18%
TERASE, PLATFORME PIETRUITE, ALEI PIETONALE	148, 00 mp	25%
SPATII VERZI AMENAJATE	343, 00 mp	57%
TOTAL	598 , 00 mp	100%

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul de 598 mp , nu pentru toata zona de studiu, care include si amorsele

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.ZONA REZIDENTIALA (LM) cu subzona LMr1

Tipuri de zone functionale admise: LMr1, Cc, P (cu subzona Ppp- plantatii de protectie si altele)

Funciunea dominanta a zonei –LMr1, care este propusa pe amplasamentul dat:

- activitati permise** – zona preponderent rezidentiala
(locuinte si functiuni complementare)
 - locuinte cu regim de inaltime PARTER - pana la 5,00 m
de la cota 0.00
 - locuire in proportie de 75%
 - alte activitati compatibile locuirii, ca activitati
secundare (depozitare, mic comert, activitati profesionale libere)

Funciuni complementare admise in zona, utilizari permise

- Spatii plantate de tip Ppp
- Cai de comunicatie, CC
- Zona pentru echipamente tehnico-edilitare

- subzona de autorizare directa, dupa aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ

INDICATORI URBANISTICI MIN./MAX.

P.O.T. propus min. 10%; P.O.T. propus max. 18 %

C.U.T. propus min. 0,10; C.U.T. propus max. 0,18 .

Inaltimea minima/maxima propusa: 5,00 m

Regim minim/maxim de inaltime: PARTER

Numarul minim/maxim de niveluri: 1 NIVEL

Spatii verzi amenajate - min. 30 % pe parcela

Intocmit
arh. Arhire Luminita