

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINTA – extravilan Mun. TULCEA, Tarla T 36, P 729, nr. cad/ CF 44151, 44152, 51898 , jud.TULCEA

1.1.2.Beneficiari: ANGHLE COSTEL-FLORIN, ANGHEL FLORIN RADU, ANGHEL MIRCEA-RAUL, ANGHEL GHEORGHE

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

1.1.4.Data elaborarii: MAI 2023

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1.Solicitari ale temei program

Prin tema program se solicita introducerea in intravilan a unei zone situate in zona de vest a intravilanului Municipiului Tulcea, zona in care au aparut, la inceput, sporadic, constructii de anexe ale exploatatilor agricole din extravilan, dupa anul 2000, si care, in timp, prin aprobarea documentatiilor de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) s-au dezvoltat ca functiuni rezidentiale de mica amploare, cu gradini de legume, livezi si vii, pe suprafete mai generoase decat pot fi intalnite, in general, in intravilan. Deoarece zona este in curs de mobilare cu constructii de locuinte, este aflata la circa 400 de metri in estul intravilanului localitatii Minerii, si la circa 450 de metri in vestul intravilanului municipiului Tulcea, precum si la circa 200 de metri in sud fata de malul Lacului Casla, deci intr-o zona agreabila din punct de vedere al cadrului natural, mai multi proprietari de terenuri s-au organizat pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea in intravilan a mai multor terenuri pentru functiunea rezidentiala. Zona este destinata si in celelalte Planuri Urbanistice Zonale, care s-au aprobat in vestul si sudul amplasamentelor tot pentru functiuni rezidentiale, avand rolul de zona de dezvoltare a locuintelor pe loturi particulare si de functiuni compatibile cu locuirea, pentru oras.

Ca urmare, proprietarii de terenuri au avut initiativa unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea unor terenuri parcelate in intravilan, parcele ce vor fi utilizate in scopul executarii de locuinte.

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

Amplasamentul este situat, potrivit Regulamentului local de urbanism al Municipiului Tulcea (aprobat prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999, parte integranta din P.U.G.-ul Municipiului Tulcea , elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27/05.1996 si HCL nr. 129/26.05.2011) in UTR nr. 29, zona T.A.G. – terenuri agricole, fiind 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 necesare in zona si in ce conditii pot fi acestea amplasate in teritoriul dat. Terenul este deja parcelat, dar prin PUZ se doreste modificarea functiunii.

1.3. Surse de documentare

Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea, elaborat de S.C. URBANA S.A. BUCURESTI si aprobat prin HCL nr.29 / 27/05.1996 si HCL nr. 129/26.05.2011, ca documentatie de baza.

Sunt elaborate si aprobate si alte documentatii PUZ in zona aproape toate pentru functiuni rezidentiale, care vizeaza lotizarea terenurilor in scopul construirii de locuinte unifamiliale si anume:

PUZ..CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL „LEBADA„CARTIER
BALTAG -HCL NR.21/13/02/2015

PUD AMPLASARE CHIOSC ,CONSTRUIRE GRUP SANITAR ,COPERTINA
-HCL NR.107/30/05/2019

PUZ..LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE -HCL
NR.146/26/09/2011

PUZ.. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1 -HCL
NR.234/27/10/2011

PUZ..LOTIZARE TEREN PENTRU ZONA REZIDENTIALA -HCL
NR.284/20/12/2010

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 extravilanul Municipiului Tulcea, in vestul acestuia, fiind marginita pe latura de est de Strada Transformatorului.

Vecinatatile catre vest, sud si est sunt reprezentate de zone predominant sau chiar exclusiv rezidentiale. Din acest punct de vedere functiunea solicitata este perfect compatibila cu vecinatatile.

Terenul a fost exploatat partial ca teren agricol, dupa 1990, in ultimii ani insa nu a mai fost utilizat pentru agricultura iar in zona, sporadic, au aparut intai constructii de anexe ale exploatarilor agricole din extravilan, mai ales dupa anul 2000, si care, in timp, s-au dezvoltat ca functiuni rezidentiale de mica amploare, cu gradini de legume, livezi si vii, pe suprafete generoase.

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

Zona, desi este in extravilan, este situata la mica distanta fata de intravilan si se constituie ca o zona de rezerva pentru locuinte si alte functiuni complementare, cu perspectiva ca zona, in intregime, sa se constituie ca zona de extindere a zonei rezidentiale a Municipiului Tulcea.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1.Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii – Asa cum am aratat, zona este situata in extravilan in vestul intravilanului municipiului Tulcea, se compune din trei parcele, dintre care doua invecinate, si care au urmatoarele vecinatati:

1. NR. CAD/ CF 44151- proprietar ANGHEL COSTEL FLORIN si ANGHEL GEORGIANA

- la sud – terenuri proprietate particulara nr. cad. 32700, 32701, 32702
- la est - drum stradal Strada Transformatorului
- la nord – teren proprietate particulara nr. cad. 44152
- la vest –teren proprietate particulara nr. cad. 35194

2. NR. CAD/ CF 44152- proprietar ANGHEL GHEORGHE

- la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 44151
- la est - drum stradal Strada Transformatorului
- la nord – teren proprietate particulara nr. cad. 44153
- la vest –teren proprietate particulara nr. cad. 35195, 38599

2. NR. CAD/ CF 51898- proprietar ANGHEL MIRCEA-RAUL, ANGHEL FLORIN RADU

- la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 44153
- la est - drum stradal Strada Transformatorului
- la nord – teren proprietate particulara nr. cad. 44156
- la vest –teren proprietate particulara nr. cad. 35198, 38599

2.2.2.Relationarea zonei cu localitatea

Zona este adiacenta pe latura de est strazii Transformatorului, din care se desprind si drumurile stradale care ordoneaza zonele de lotizare din sud si din vest si deserveste loturile delimitate in estul amplasamentului. Acesta strada debuseaza spre nord-vest in DN 22 (E 87) care se continua cu strada Isaccei, una dintre principalele artere ale municipiului Tulcea. Zona de amplasament se afla la circa 450 de metri in vest fata de intravilanul Municipiului Tulcea si la peste 4 500 de metri in vest fata de centrul municipiului Tulcea, cea mai facila comunicare cu restul localitatii facandu-se pe strada Isaccei.

Strada Transformatorului, adiacenta amplasamentului, este in stare relativ buna.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural, zona se prezinta cu un relief cu panta descendenta de circa 3% de la sud la nord. Terenurile de amplasament, deja delimitate, au suprafete mari, peste 1000 mp fiecare, ceea ce inseamna si o rezerva multumitoare de spatii verzi amenajate.

2.4. Circulatia

Asa cum am aratat, zona este adiacenta spre est Strazii Transformatorului, strada cu imbracaminte definitiva , pornind din DN 22 (E 87) cu acces amenajat. Strada Transformatorului, cu imbracaminte asfaltica, definitiva, face legatura spre nord-vest cu DN 22 (E 87) care se continua in intravilan cu Strada Isaccei, aceasta constituind o legatura de circulatie foarte buna cu Municipiul Tulcea. Celelalte drumuri din zona sunt coerente, deoarece parcelarile s-au facut prin PUZ-uri si sunt in stare relativ buna, desi prezinta imbracaminte provizorie.

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 teren agricol, singurele functiuni permise fiind acelea legate de exploatarea agricola (magazii de unelte, cabine de paza, mici depozitari, etc.); pentru schimbarea functiunii este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

2.5.2.Relationari intre functiuni

Funcțiunea fiind în momentul de față una singură – TAG -, nu este cazul.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit - În momentul de față terenul este liber – P.O.T. = 0 % ; C.U.T. = 0, 00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	TEREN AGRICOL 3 x 1287,00 =3861,00 mp	TAG	3 861, 00	100
		TOTAL	3 861, 00	100

NOTA : Bilantul teritorial a fost întocmit numai pentru terenul pentru care se solicită trecerea în intravilan și nu pentru toată zona de studiu, care include și amorsele

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu nu prezintă construcții, dar vecinătățile sunt mobilate cu construcții de locuințe, atât spre sud, cât și spre est și vest ; practic, zona de studiu a rămas ca o insulă de extravilan între terenuri lotizate și care au fost introduse, pe rând în intravilan.

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

Din punct de vedere al asigurării cu servicii, zona este pronunțat excentrică față de punctele de interes ale localității, dar accesul până în zonele de interes este facil, prin intermediul străzii Isacței (continuare în intravilan a DN 22/E 87), deși distanța până în centrul municipiului este de peste 4 500 de metri; dotările cele mai importante de comerț, sănătate, prestări –servicii se află concentrate în zona centrală sau pe cartierele principale ale orașului.

Totuși, în zona există și alt tip de funcțiuni în afara celei rezidențiale: funcțiuni de cult –Manastirea Sfântul Ioan Botezătorul, aflată la circa 60 de metri în est, pe strada Iasomieii; funcțiuni de alimentație publică; funcțiuni asimilate celor turistice Motel Corsar sau alte funcțiuni diverse, cum ar fi –Centrul Wellness Baltag (nutritie).

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Terenul fiind agricol, nu s-a pus problema asigurării cu spații verzi; terenul nu a mai fost utilizat de mulți ani ca teren agricol.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Nu este cazul

2.5.8.Principalele disfunctionalitati

Nu au fost diagnosticate disfunctionalitati semnificative in zona pentru introducerea functiunii rezidentiale. Este de semnalat ca vecinatatile au deja aceasta functiune strabilita prin documentatii urbanistice aprobate. Deja zonele de lotizare aprobate prin PUZ-uri anterioare sunt mobilate de constructii de locuinte cu regim mic de inaltime, unele dintre ele in zona stabilite LM u sau in zone LMr.

2.6.Echipare edilitara

2.6.1.Stadiul echiparii edilitare a zonei

Retele apa potabila

In estul zonei studiate, pe strada Transformatorului, exista alimentare cu apa de la care se poate face racordul terenurilor de amplasament. Societatea Aquaserv Tulcea nu are rețea de distribuție apă potabilă in zona . Terenurile, care au avut si ca gradini de legume nevoie de apa, au fost racordate, in mare parte, la rețeaua de apa potabila executata in comun, de proprietarii de terenuri.

Instalatii si retele pentru canalizare

Zona studiata nu este dotata cu instalatii si retele de canalizare.

Apele pluviale sunt preluate la teren si dirijate, pe pantele naturale, de la sud la nord. In nordul amplasamentului apele pluviale sunt colectate printr-un sant de colectare care descarca in zona drumului national si sunt preluate pe sub acesta si evacuate catre zona de balta din jurul Lacului Casla (preluare de pe latura de est a strazii Transformatorului). Drumul national prezinta, la randul sau, sant de preluare a apelor pluviale pe latura de sud.

Instalatii si retele electrice

In apropierea zonei, pe Strada Transformatorului, exista rețea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune (LEA 0,4 KV) la care, proprietarii din zona sunt deja racordati. Gestionarul de rețea va stabili solutia pentru alimentarea cu energie electrica a intregii zone.

Instalatii si retele termice

In zona nu sunt instalatii si rețele termice.

Retele gaze naturale

In zona nu exista conducta de distributie gaze naturale.

Retele telecomunicatii

In zona nu sunt instalatii si rețele de telefonie.

2.6.2.Principalele disfunctionalitati –rețele tehnico-edilitare

Ca principale disfunctionalitati au fost semnalate:

-absenta retelelor de canalizare (nu exista canalizare, intr-adevar, dar este o situatie frecvent intalnita inca in anumite zone ale orasului Tulcea si canalizarea poate fi rezolvata in sistem individual, pana la extinderea canalizarii in zona).
-necesitatea extinderii retelelor edilitare existente, prin efort financiar particular
-drum de acces carosabil cu latime variabila, cu o medie de 5,00 metri, care trebuie amenajat pentru doua fire de circulatie, cu trotuare bilaterale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit – Nu este cazul, zona este deja mobilata de constructii, care sunt tot rezidentiale, iar cadrul natural mai deosebit este reprezentat de malul lacului Casla, la o distanta de 200 de metri in nord fata de zona de studiu.

2.7.2.Evidentiarea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt semnalate astfel de riscuri. Terenul se afla la o distanta de 1150 de metri in nord-est fata de HALDA DE SLAM ROSU de la Minerii.

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

2.7.4.Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu exista in zona valori de patrimoniu care necesita protectie

2.7.5. Evidentiarea potentialului balnear – turistic

Municipiul Tulcea prezinta potential turistic, dar in zona de amplasament cel mai pregnant element al peisajului il reprezinta Lacul Casla. Zona de la malul acestuia, cu potential turistic si de agrement, este situata la circa 200 de metri in nord.

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, zona este de terenuri agricole (TAG); aceasta nu inseamna ca prin dezvoltarea localitatii functiunea acestor terenuri care, asa cum am aratat, au fost partial exploatate din punct de vedere agricol si deloc in ultima vreme, nu poate fi schimbata.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Elementul cel mai pregnant al cadrului natural in municipiul Tulcea este zona adiacenta Dunarii, din nordul localitatii; obiectul Planului Urbanistic Zonal il constituie un numar de trei terenuri situate dincolo de limita de vest a localitatii, apropiate de Lacul Casla. Pentru zona de studiu, malul Lacului Casla este elementul de cadru natural cel mai spectaculos. Este posibil ca prin mobilarea laturii de sud a DN 22 – (E 87, prelungire strada Isaccai) cu locuinte unifamiliale si alte functiuni, imaginea zonei sa fie mult imbunatatita.

3.4. Modernizarea circulatiei

Fiecare lot beneficiaza de acces carosabil si pietonal direct din Strada Transformatorului.

Odata cu introducerea in intravilan a celor trei loturi, practic, intreaga zona devine zona de intravilan, cu exceptia a doua „insule” –terenurile definite cadastru prin nr, cad, 44153 si 44156. Strada Transformatorului, pentru care cele trei loturi au asigurat accesul carosabil si pietonal direct poate fi modernizata prin extinderea latimii partii carosabile la 7,00 metri (2 fire de circulatie, a cate 3,50 metri fiecare) cu trotuare bilaterale de 1,00 metru (strada de categoria a III-a, COLECTOARE, CU DOUA BENZI DE CIRCULATIE). Pana la modernizarea strazii Transformatorului inasa, acesta, aflata in stare relativ buna este utilizabila, fara interventii speciale de amenajare. Extinderea strazii Transformatorului a fost reglementata deja prin documentatia de urbanism anterioara, aprobata: PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE (F12 extravilan, T 36, A 729, mun. Tulcea)

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

Planul Urbanistic Zonal isi propune acordarea unei categorii functionale pentru cele trei terenuri care sa se integreze in zona deja mobilata de locuinte si functiuni complementare.

Astfel, se propune ca sa se utilizeze pentru functiunea exclusiv rezidentiala, cu locuinte si functiuni complementare, cu cladiri mici si mijlocii (**LM**) respectiv locuire de tip urban, cu regim de inaltime **P..... P+2, cu inaltime la coama pana la 10,00 m, (LM u1)** toate cele trei loturi. In zona sunt deja stabilite atat functiuni LMr cat si functiuni LMu.

BILANT TERITORIAL PROPOS

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA REZIDENTIALA (cu cladiri mici si medii, P... P+2), cu subzona EXCLUSIV			

	REZIDENTIALA + ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DE TIP URBAN	LM (LMu1)	3 861, 00	100
		TOTAL	3 861, 00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

NR. CR T	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	1 351,00	35
2.	PARCAJE	120,00	3
3	CIRCULATII PIETONALE	496,00	13
4.	SPATII VERZI	1 894,00	49
	TOTAL	3 861, 00	100

NOTA: Bilantul teritorial a fost intocmit numai pentru terenul pentru care se solicita trecerea in intravilan si 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 si incadrarea in LMu1, P.O.T. maxim va fi de 35 % iar C.U.T. maxim de 1,2.

COEFICIENTI URBANISTICI DE BAZA (MAXIM-MINIM)

**P.O.T. propus min. 20% ; P.O.T. propus max. 35 %
C.U.T. propus min. 0,20; C.U.T. propus max. 1,20 .**

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:

- **catre strada Transformatorului se propune un regim de aliniere de 5,00 m**
- **se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3, 00 m fata de limitele de proprietate laterale si posterioare ale loturilor**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Necesarul de apa potabila se va asigura din conducta de distributie Dn 70 mm.- PEHD, din reseaua de distributie a apei potabile de pe Strada Transformatorului. Aceasta alimenteaza in prezent parcelele de locuinte deja executate sau aflate in executie.

Fiecare gospodarie va avea bransament propriu; pe fiecare bransament va fi montat aparat pentru masurarea volumelor de apa consumate.

Toate instalatiile din incinte vor fi executate cu conducte PEHD – 10 bari pozate in pat de nisip, in transee cu adancimea de minim 90 cm.

Societatea Aquaserv Tulcea nu are retea de distributie apă potabilă in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere se va asigura in sistem individual, prin dotare cu bazin vidanjabil.

Vor fi create conditii de acces pentru autospecialele societatii care presteaza activitate de vidanjare. Descarcarea apelor vidanjate se va face in locuri specificate de autoritatile locale.

Odata cu extinderea sistemului de canalizare oraseneasca in zona noua functiune rezidentiala se va bransa la acesta si se va renunta la sistemul individual.

Energia electrica se asigura din reseaua existent in pe strada Transformatorului , in estul amplasamentului, in functie de solutia pe care o va da gestionarul de retea.

Configuratia finala, sectiunile conductoarelor, punctul de derivare, se vor stabili de catre furnizorul de energie electrica si se vor executa in faza premergatoare punerii in functiune a primului obiectiv din zona studiata.

Solutia efectiva va fi elaborata conform fisei de solutie ce va fi data de furnizorul de energie electrica, la fazele ulterioare de proiectare.

Energia termica se va asigura individual, pentru fiecare locuinta sau obiectiv, prin centrale termice proprii, dotate cu cazane cu ardere pe combustibil solid (lemne si peleti)

Apa calda de consum va fi preparata individual in centralele termice mentionate sau prin montare de panouri solare.

Alimentarea cu gaze naturale se va putea asigura, in viitor, pe masura. ajungerii conductelor societatii distribuitoare in zona studiata.

Telefonizarea se va asigura prin solicitari directe ce vor fi facute, de viitorii proprietari, catre societatile specializate, fiecare proprietar de viitor imobil putand opta pentru unul din sistemele de telefonie mobila, iar **semnalul TV** se va asigura individual prin montare de antene de receptie pentru statii de emisie terestre sau prin sateliti.

3.7. Protectia mediului

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- se propune ca fiecare lot in parte sa dispuna de o suprafata plantata (spatii verzi amenajate) de minimum 30% pentru zona rezidentiala

- instalatiile de incalzire vor functiona cu centrale termice individuale performante, pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe

3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Asa cum am aratat, canalizarea apelor uzate menajere se va asigura in sistem individual pentru fiecare proprietar, prin dotare cu bazin vidanjabil.

Nu a fost prevazut un sistem centralizat de epurare a apelor uzate iar in apropiere nu exista un receptor care sa poata prelua apele epurate cu un eventual sistem de module de epurare.

Fiecare beneficiar se va racorda in mod obligatoriu la sistemul centralizat de evacuare a apelor uzate la finalizarea executiei acestuia.

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Individual vor fi prevazute mici platforme proprii pentru depozitarea deseurilor, cu pubele in care deseurile vor fi colectate diferentiat, pe tipuri de deseuri (menajere, ambalaje din plastic, deseuri metalice, etc.); fiecare proprietar va asigura transportul la cea mai apropiata platforma comuna existenta in zona, de unde deseurile se vor ridica in conformitate cu programarea de catre firma specializata. Depozitarea pe platforma comuna, de cartier, se va face numai in ziua programata, pentru a nu se produce dezagremente pentru proprietatile din imediata vecinatate printr-o depozitare mai indelungata.

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

Nu este cazul, zonele verzi vor fi asigurate pe fiecare parcele in parte.

3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

S-au propus spatii verzi pe terenuri particulare, cu procente minime (30%) care sunt obligatorii.

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

Nu este cazul

3.7.6.Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Lotizarea terenului s-a facut in asa fel incat loturile sa dispuna de suprafete suficient de mari pentru a se obtine un bun raport intre suprafata construita si cea a spatiilor verzi pe care proprietarii le vor 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

In domeniul cailor de comunicatie se propune largirea strazii Transformatorului pentru 2 fire de circulatie, amenajarea trotuarelor bilaterale si a santului de preluare a apelor pluviale, amenajarea acceselor carosabile la fiecare proprietate in parte

In ceea ce priveste retelele edilitare, acestea se vor rezolva prin extinderea celor existente (apa si energie electrica).

3.7.9.Parcaje, garaje: va fi prevazut obligatoriu (cel putin) un loc de parcare/garare pentru o locuinta unifamiliala **conform HCL a Municipiului Tulcea 201/2017**

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 zona de studiu incepe sa devina interesanta in ultimii ani ca zona rezidentiala, pe masura migratiei inverse dinspre zonele centrale ale localitatilor catre zonele linistite de la periferie.

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 extinderii traseelor de alimentare cu apa si cu electricitate; asa cum am aratat, canalizarea se poate rezolva in sistem individual, neexistand in prezent o posibilitatea realista de racord in sistemul centralizat.

4.3.Prioritati de interventie

1. extinderea retelelor tehnico-edilitare existente pana la amplasamente
- 2.amenajarea strazii Transformatorului ca strada de categoria a III-a prin largirea acesteia

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

Prin propunerea de fata se deschide posibilitatea ca dincolo de limita de vest a Municipiului Tulcea sa se extinda intravilanul, cu caracter exclusiv rezidential. De fapt, se intregeste zona de intravilan deja creata prin PUZ-uri succesive, in ultimii ani

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

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI
CONSTRUIRE LOCUINTA – extravilan Mun. TULCEA, Tarla T 36, P 729, nr. cad/
CF 44151, 44152, 51898 , jud.TULCEA**

**Beneficiari: ANGHLE COSTEL-FLORIN, ANGHEL FLORIN RADU,
ANGHEL MIRCEA-RAUL, ANGHEL GHEORGHE**

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) 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 HGR 525 /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 si de urbanism

HCL a Municipiului Tulcea 201/2017

3. Domeniul de aplicare

Art. 3. Prevederile R.L.U. se aplica in teritoriul cu o suprafata totala de 3 861,00 mp, distribuiti in 3 loturi cu suprafete egale, dupa cum urmeaza:

1. NR. CAD/ CF 44151- proprietar ANGHEL COSTEL FLORIN si ANGHEL GEORGIANA

- la sud – terenuri proprietate particulara nr. cad. 32700, 32701, 32702
- la est - drum stradal Strada Transformatorului
- la nord – teren proprietate particulara nr. cad. 44152
- la vest –teren proprietate particulara nr. cad. 35194

2. NR. CAD/ CF 44152- proprietar ANGHEL GHEORGHE

- la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 44151
- la est - drum stradal Strada Transformatorului
- la nord – teren proprietate particulara nr. cad. 44153
- la vest –teren proprietate particulara nr. cad. 35195, 38599

2. NR. CAD/ CF 51898- proprietar ANGHEL MIRCEA-RAUL, ANGHEL FLORIN RADU

- la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 44153
- la est - drum stradal Strada Transformatorului
- la nord – teren proprietate particulara nr. cad. 44156
- la vest –teren proprietate particulara nr. cad. 35198, 38599

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

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); 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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

1.Retrageri minime obligatorii

- **catre strada Transformatorului se propune un regim de aliniere de 5,00 m**
- **se stabileste amplasarea constructiilor la o distanta de minimum 3, 00 m fata de limitele de proprietate laterale si posterioare ale loturilor**

2.Amplasarea in interiorul parcelei:

-avandu-se in vedere suprafata relativ mare a parcelelor, pot fi construite mai multe corpuri de cladiri, cu conditia de a se pastra intre constructii $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa a celei mai inalte constructii, sau, dac a este vorba de constructii parter, cel putin 4,00 metri distanta. Se va urmari amplasarea unor constructii unitare, fara constructii parazite (magazii, garaje) ca obiecte independente, ci acestea se vor rezolva alipite constructiei de baza, in armonie cu arhitectura acesteia. Constructiile independente pot fi reprezentate de foisoare sau chioscuri rustice destinate agrementului.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.7.Fiecare parcela construibila va avea obligatoriu acces direct din carosabil

Art.8. Fiecare parcela construibila va avea obligatoriu asigurat accesul pietonal direct fara servitute de trecere

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art.9. Fiecare teren (parcela) va dispune in mod obligatoriu de posibilitatea de a se racorda la retelele tehnico-edilitare existente sau propuse

Art.10 Pana la realizarea retelelor centralizate, se pot emite A.C. si pentru constructii cu solutii de echipare a terenului in sistem individual (canalizare), cu conditia respectarii normelor sanitare si a masurilor de protectia mediului si cu obligatia beneficiarului de a se racorda la retelele centralizate, atunci cand acestea se vor realiza. Societatea Aquaserv Tulcea nu are reţea de distribuţie apă potabilă in zona . Investiţia de extindere a reţelei se va realiza de către investitorii privaţi din zona care nu au inca bransamente iar sistemul de canalizare va fi realizat de in

sistem individual, pana la extinderea in acesta zona a sistemului orasenesc de canalizare.

Beneficiarii se vor racorda **in mod obligatoriu** la reseaua de canalizare a localitatii si vor renunta la solutiile individuale de canalizare, imediat ce reseaua de canalizare va fi executata.

Racordurile la energia electrica se vor poza subteran.

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; daca parcelele vor suferi dezmembrari, suprafata minima a unei astfel de parcele destinate zonei rezidentiale va fi de 300 mp; pentru a fi construabila, o parcela din zona de studiu nu trebuie sa aiba o deschidere la strada mai mica de 12, 00 m si o suprafata mai mica de 300 mp.

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

Art.12.Indiferent de functiunea pentru care solicita A.C., beneficiarul acesteia va trebui sa prezinte un plan de situatie din care sa rezulte modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi.

Art.13.Indiferent de functiunea pentru care se solicita A.C., documentatia 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, 60 m, cu fier forjat sau teava patrata sau rotunda, dublat de plantatie din plante agatatoare, etc) cu inaltime unitara , dar nu mai mult de 1,80 metri. 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, dublate de vegetatie.

Pentru parcelele propuse, 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.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

10.Unitati si subunitati functionale

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

- 1. ZONA REZIDENTIALA**
- 2. ZONA CIRCULATII CAROSABILE**

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU CELE TREI LOTURI STUDIAȚE

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	ZONA REZIDENTIALA (cu cladiri mici si medii, P... P+2), cu subzona EXCLUSIV REZIDENTIALA + ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DE TIP URBAN	LM (LMu1)	3 861, 00	100
		TOTAL	3 861, 00	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

NR. CRT	ZONA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	1 351,00	35
2.	PARCAJE	120,00	3
3.	CIRCULATII PIETONALE	496,00	13
4.	SPATII VERZI	1 894,00	49
	TOTAL	3 861, 00	100

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

1.ZONA REZIDENTIALA (LM) cu subzona LMu1

- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)
- locuinte cu regim de inaltime PP+2 - pana la 10,00 m in coama
- se admit in toate cazurile demisoluri pentru cladiri
- activitati permise - locuire in proportie de 75%
 - alte activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare (parcare –garare, depozitare, mic comert activitati profesionale libere)
- subzona de autorizare directa, dupa aprobarea PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici si a prevederilor PUZ
- suprafata minima de teren pe parcela – 300, 00 mp
- lungimea minima a aliniamentului -12,00 metri

- spatii verzi amenajate = min. 30 %

COEFICIENTI URBANISTICI DE BAZA (MAXIM-MINIM)

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

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

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

C – CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE (zona aflata in afara amplasamentului, dar si cea situata pe amplasament)

- se vor supune reglementarilor P.U.G. pentru zona CC cu subzonele CCr (circulatii carosabile) si CCp (circulatii pietonale)

Art.15.Orice derogare de la prezentul Regulament (prin derogare se intelege nerespectarea uneia sau mai multor reguli stabilite la nivel de parcela, in afara indicatorilor urbanistici de baza), atrage dupa sine obligativitatea elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Intocmit,
arh. Arhire Luminita

