

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea PUZ: **“CONSTRUIRE LOUINTA”**
- Amplasament: **str. Acvila ,nr. 11 , mun.Tulcea;**
- Beneficiar: **POPA SORIN SI POPA ALINA-VALENTINA, str. Acvila, nr.11, mun.Tulcea**
- Proiectant: **S.C. POP DELTA PROIECT S.C.S.**
- str. Babadag, nr. 4A , mun.Tulcea
- Faza de proiectare: **P.U.Z.si R.L.U.**
- Nr.proiect/data elaborarii: **05.08.2023**

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect reglementarea terenului proprietate privata a investitorului în vederea construirii unei locuinte si functiuni compatibile si complementare cu locuirea.

Tema de proiectare pentru faza de P.U.Z. prevede:

- reglementarea procentului de ocupare al terenului – max.25%;
- reglementarea coeficientului de utilizare al terenului – 0.75;
- amenajarea unui acces carosabil corespunzator la calea de comunicatie rutiera existenta (strada Acvila) pentru asigurarea circulatiilor in zona;
- schimbarea destinatiei zonei amplasamentului din zona

P - Zona parcuri, complexe sportive, recreere , perdele de protectie, subzona “Pp” – Parcuri, gradini de cartier, scuaruri , in zona LMu1- Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10 m).

- asigurarea unor suprafete de teren pentru amenajarile exterioare de incinta (alei carosabile si pietonale, parcuri, platforme gospodaresti, etc.);

Terenul cu o suprafata de 528.0 mp este situat în Intravilanul municipiului Tulcea (conform P.U.G.). Terenul are nr. Cadastral 51248 înscris în cartea funciara 51248 UAT Tulcea si este proprietate privata Popa Sorin si Popa Alina-Valentina.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- La Nord: Proprietate privata nr.cad.51247(Lot2)
- La Sud: Proprietate privata Tuidea Constantin
- La Est: Proprietate privata nr.cad.36331;40840
- La Vest: Strada Acvila

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Tulcea si regulamentul Local de Urbanism – aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr. 19/28.02.1999.
- Documentatia topografica avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara.
- Tema de proiectare.
- Deplasari pe teren.
- C.U. nr. 181 din 20.03.2023 eliberat de Primaria mun. Tulcea.
- Avizele detinatorilor de retele edilitare.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Municipiul Tulcea este amplasat în nordul judetului fiind asezat într-o zona colinara la altitudini de 30 m pe malul Dunarii,poarta de intrare in Rezervatia Biosferei Delta Dunarii.Teritoriul administrativ al municipiului are ca vecini:comunele Somova si Frecatei(la vest),comunele Frecatei,Valea Nucarilor si Mihail Kogalniceanu(la sud),comuna Ceatalchioi(la nord)si comunele Pardina,Maliuc si Nufaru(la est).

- Relatiile in teritoriu sunt desebit de avantajoase,teroriul administrativ al municipiului fiind strabatut de drumul national DN 22-E 87 care leaga zona de municipiul resedinta de judet si de judetul Constanta si de drumurile judetene care fac legatura cu comunele invecinate.

- Zona amplasamentului studiat, situat stanga-dreapta strazii Acvila pe o lungime de cca. 50 m este ocupata cu constructii aflate in stare fizica buna si foarte buna.

- Evolutia zonei in continuare,apreciem ca va fi exclusiv pentru locuinte si spatii compatibile cu locuirea in regimul de inaltime P,P+1,P+1+M.

- Constructiile parter existente vor fi supraetajate cu un nivel sau inlocuite cu constructii de locuinte P+1÷ P+1+M sau cu spatii comerciale parter.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- Zona studiată se află în , intravilanul municipiului Tulcea (conform P.U.G.). Terenul studiat este identificat prin nr. Cad. 51248, având suprafața de 528.00 mp. Proprietate privata Popa Sorin si Popa Alina-Valentina.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

- Cadrul natural din zona amplasamentului si vecinatatile directe care se vor dezvolta lucrarile de constructii care fac obiectul PUZ este specific zonei periferice a orasului avand un grad mediu de ocupare a terenurilor cu constructii, alei de acces auto si pietonale cu lipsa locurilor de parcare si putin spatiu verde.
- Clima zonei este temperat continental specifica Dobrogei.
- Topografia terenului permite evacuarea apelor meteorice la domeniul public.
- Din punct de vedere geotehnic terenul de fundare este format din loes nisipos-argilos cu apa freatica la mare adancime.
- Din punct de vedere seismic amplasamentul se gaseste in zona seismica "D" (P7/2000), gradul "8" (SR11100/1/93) cu perioada de colt "Tc = 1.5 sec si Ks = 0.16".
- Din punct de vedere urbanistic zona studiata este situata intr-un ansamblu cu constructii de locuinte cu sau fara spatii comerciale la parter avand un regim de inaltime P+P+6E, aflate in stare fizica foarte buna si medie, acestea fiind edificabile in anii 1980+2010.

2.4. CIRCULATIA

- Accesul auto si pietonal la terenul din zona studiata se face direct din Str. - Acvilei care are carosabil ,cu doua benzi de circulatie si trotuare pietonale. Starea fizica este foarte buna si nu necesita modernizare, fiind reabilitat de curand.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Amplasamentul in suprafata de 528.00 mp din zona studiata este proprietate privata Popa Sorin si Popa Alina-Valentina, este liber de sarcini fiind ocupata de spatii verzi.
- Terenurile din vecinatatile directe sunt ocupate cu cladiri de locuinte si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P,P+M.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Strada Acvila este echipata cu retele publice de apa, canalizare menajera, energie electrica, gaz metan, cablu Tv, la care se va racorda si obiectivul care face obiectul P.U.Z.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Nu exista probleme deosebite de mediu in zona studiata.

- Nu se depasesc limitele maxime de noxe admise in zonele urbane.
- Evacuarea apelor meteorice se va face in incinta proprietatii spre spatiul verde amenajat din incinta proprietatii, iar cele menajere la rețeaua de canalizare menajera existenta la str.Acvila.
- In relatia cadru natural – cadru construit se va avea in vedere integrarea armonioasa a volumetriei si plasticii constructiilor in arhitectura specifica functiunii si zonei amplasamentului studiat.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Tendinta zonei de dezvoltare este ca zona de locuire si functiuni compatibile cu locuirea.
- Se va respecta legislatia in vigoare cu privire la informarea publicului conform Ordinului 2701/2010.
- Reabilitarea suprafetelor carosabile si pietonale ale domeniului public din zonele degradate.
- Inlocuirea rețelilor electrice si TV aeriene – “LEA” cu cablu subteran – “LES”.
- A fost realizată o analiză S.W.O.T., pentru a evidenția atât punctele slabe și amenințările la nivelul zonei studiate, cât și punctele tari și oportunitățile pe care aceasta le oferă.

| PUNCTE TARI | PUNCTE SLABE | OPORTUNITĂȚI | AMENINȚĂRI |
|---|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Populație în continuă creștere - Tendința de creștere a fondului de locuințe - Rețeaua de alimentare cu energie electrică existenta acoperă tot teritoriul construit - Existența rețelilor de telecomunicații, care deservesc toți locuitorii - -- - Existența rețelei de canalizare, la care sunt racordate majoritatea clădirilor | <ul style="list-style-type: none"> - Nivelul mediu al infrastructurii rutiere modernizate în zonă - Șosele înguste - Trafic intens și aglomerat - Nu există suficiente locuri de parcare amenajate - O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei | <ul style="list-style-type: none"> - Interes ridicat al oamenilor pentru extinderea zonei rezidențiale - Mijloace de transport public - Iluminat public - Sisteme de comunicare moderne, internet, satelit, cablu | <ul style="list-style-type: none"> - Interes scăzut pentru cultură - Grad crescut de antropizare - Densitatea ridicată a locuirii în unele zone (datorată reîmpărțirilor cadastrale) - O mare parte din noile construcții, prin volumele și culorile utilizate, au depreciat aspectul general al zonei - Imagine urbană neunitară contribuie la amplificarea zgomotului din trafic |

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- Studiul topografic a determinat cunoasterea precisa a planimetriei, indicand un teren cu o diferenta de nivel de aproximativ 1.30 m pe o distanta de aprx. 33.0 ml
- Studiul geotehnic s-a intocmit , iar din analiza si interpretarea datelor de teren si laborator rezulta ca terenul de fundare a suprafetei terenului natural este un pamant coeziv cu plasticitate medie,cu porozitate medie la mare,macroporic capabil de tasari mari la mici sub incarcari exterioare si greutate proprie.Se recomanda ca fundarea sa se realizeze pe stratul de praf argilos , prin intermediul unei zone de material granular de cca 0.50 m grosime(piatra Sparta,criblura,nisip) evazata lateral cu grosimea zonei, asigurandu-se obligatoriu eliminarea stratului vegetal din suprafata.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea si Regulamentul Local aferent, obiectivul este situat in zona, Zona P – Zona de parcuri ,complexe sportive,recreere,perdele de protective – Subzona Pp – Parcuri,gradini de cartier,scururi).
- Reglementarile din aceasta zona sunt detaliate in Certificatul de Urbanism nr. 181/20.03.2023.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- Suprafata terenului din perimetrul studiat fiind liber de sarcini nu prezinta restrictii de construire si executie.Amplasarea pe teren,volumetria si plastic constructiilor va fi adecvata functiunilor si cadrului natural construit din zona studiata.
- Modul de utilizare a terenului aferent obiectivului, regimul de înălțime, gabaritul construcției propuse, materialele și finisajele utilizate – vor constitui elemente adăugate cadrului natural, în sprijinul încadrării produsului urbanistic și arhitectural care se va realiza în mediul ambiant al incintei existente.

3.4.MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Strada Acvila in zona studiata are profilul,structura carosabilului,trotuarelor si infrastructura privind retelele edilitare in stare

fizica buna si nu necesita interventii,acestea fiind reabilitate de curand.Se recomanda refacerea marcajelor rutiere si a indicatoarelor de circulatie.

- Accesul carosabil si pietonal in incinta proprietatii se va face conform prevederilor din documentatia privind imprejmuirea stradala.Aceasta va face obiectul unui proiect faza DTAC.

- Parcarea autovehiculelor de orice fel,pe trotuar sau carosabil fiind interzisa, aceasta se va face exclusiv in incinta proprietatii si in conformitate cu prevederile art.33 din HGR nr.525/1996(RGU) si anexa 5 la acesta.

- Accesul auto si pietonal in interiorul proprietatii se va face peste trotuarul existent numai prin modificarea bordurii acestuia in dreptul portilor de acces auto .

3.5.ZONNIFICAREA FUNCTIONALA,REGLEMENTARI SI INDICII URBANISTICI

- Zona amplasamentului studiat "Zona P – Zona de parcuri ,complexe sportive,recreere,perdele de protectie – Subzona Pp – Parcuri,gradini de cartier,scururi) " va avea functiunea:

"LMu1" – Zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2 (pana la 10 m)

- Reglementarile propuse in zona "LMu1" sunt detaliate in Regulamentul local de Urbnism aferent P.U.Z.

- Retragerea edificabilului fata de str.Acvila se va realiza la min.6.50 m, iar fata de limitele laterale la Nord min.1.0m ,la Sud 3.0 m .

- Regimul de inaltime se propune a fi de max.10 m , masurati de la cota terenului amenajat .

3.6.INDICATORI URBANISTICI/TEREN REGLEMENTAT

POT min.PROPUS = 17.00 %

POT max.PROPUS = 25.00 %

CUT min.PROPUS = 0.50

CUT max.PROPUS = 0.75

H max.PROPUS = 10.0 m

3.7. BILANT TERITORIAL

Pentru terenul studiat in prezentul PUZ , rezulta urmatorul bilant teritorial:

| ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------|-------|--------|-------|
| | mp | % | mp | % |
| ZONA LOCUIRE (LMu1) CU FUNCTIUNI COMPATIBILE | 0.00 | 0.00 | 132.00 | 25.00 |
| ZONA CIRCULATII PIETONALE SI AUTO PE PARCELA : ALEI PIETONALE CIRCULATIE AUTO | 0.00 | 0,00 | 145.00 | 27.45 |
| | | | 60.00 | 42.00 |
| | | | 85.00 | 58.00 |
| ZONA SPATII VERZI | 528.00 | 100.0 | 251.00 | 47.55 |
| ZONA INTRAVILAN - P | 528.00 | 100.0 | 528.00 | 100.0 |
| TOTAL | 528.00 | 100.0 | 528.00 | 100.0 |

| BILANT SUPRAFETE | EXISTENT | PROPUS |
|--------------------------------|--------------|------------------------------|
| Suprafata teren | 528.00 mp | 528.00 mp |
| Suprafata construita | 0.00 mp | min.90.00 mp +max.132.00 mp |
| Suprafata desfasurata | 0.00 mp | min.270.00 mp +max.396.00 mp |
| Suprafata trotuare, alei acces | 0.00 mp | min.115.00 mp +max.145.00 mp |
| Suprafata spatii verzi | 253.00(100%) | min.323.00 mp +max.251.00 mp |

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentare cu energie electrică:

- Pentru prezentul P.U.Z. a fost obtinut avizul de amplasament favorabil. Avizul E-distributie Dobrogea asigura doar continuarea proiectarii si avizarii PUZ, si nu constituie un aviz tehnic de racordare.
- Se va putea asigura iluminatul exterior al incintei, functie de intentia investitorului in faza de proiect de autorizatie/tehnice.
- Circuitele iluminatului exterior vor fi realizate din cablu de energie, armat, montat ingropat.
- Reteaua de telefonie, internet si televiziune prin cablu, va fi realizata din cablu pentru informatii, montat ingropat si va fi racordata la retelele existente in zona.

- Alimentarea cu apă:

- Se va realiza din rețeaua stradală existentă – Str Acvila.
- Solutiile tehnice vor respecta normativele de proiectare si nu vor afecta vecinatatile si domeniul public.
- In cazul in care acestea vor fi afectate se vor lua toate masurile necesare remedierii acestora.

- Racordul si retea de distributie vor fi montate subteran, prevazute a fi executate din polietilena de inalta densitate (PEHD).
- Reteaua va fi de tip ramificat si va avea debitul si presiune necesara unei bune functionari.

- Evacuarea apelor uzate menajere:

- Evacuarea apelor uzate se va realiza în retea de stradă existentă (str. Acvila).
- Soluțiile tehnice vor respecta normativul de proiectare și nu vor afecta vecinătățile și domeniul public.
- În cazul în care acestea vor fi afectate se vor lua toate măsurile necesare remedierii acestora.

- Evacuarea deșeurilor menajere solide:

- Se va face prin colectarea individuală, în puștele, apoi colectarea acestora se va realiza prin firme autorizate de autoritățile locale.

3.9. PROTECTIA MEDIULUI :

- Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.
- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în mod controlat (în puștele metalice închise și separate pe diferite tipuri de deșuri iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul firmelor specializate și aprobate de autoritățile locale).
- Pe lângă aspect, zonele verzi create vor contribui la atenuarea valorilor extreme de temperatură și filtrarea aerului de impurități; asanarea mediului contra factorilor nocivi (fum, pulberi, gaze, radiații, zgomot).

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII

- Dezvoltarea urbanistică propusă va modifica local prevederile P.U.G. : Zona "P" – Zona parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție, cu subzona "Pp" – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri în zona "LMu1" – Subzona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m), cu clădiri de tip urban, exclusive rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).
- Această dezvoltare se va face fără alte intervenții asupra situației existente a cadrului natural din vecinătatea zonei studiate.
- În concluzie apreciem că dezvoltarea urbanistică propusă este compatibilă cu funcțiunile prevăzute în zona "P" cu subzona "Pp".

4.2. MASURI IN CONTINUARE

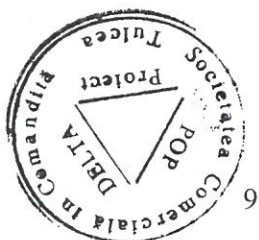
- Emiterea avizelor si acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism;
- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a Municipiului Tulcea
- Aprobarea prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea
- Notificarea de catre solicitant a autorizatii administratiei publice locale cu privire la mentinerea solicitarii de obtinere, ca act final, a autorizatiei de construire, pentru investitiile la care autoritatea competenta pentru protectia mediului a stabilit necesitatea evaluarii impactului asupra mediului si a emis indrumarul conform legislatiei privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Emiterea avizelor si acordurilor, precum si a actului administrativ al autorizatii pentru protectia mediului competente privind investitiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizația de construire
- Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investițiilor propuse.

4.3. PRIORITATI DE INTERVENTIE

- Asigurarea utilităților și a modernizării cailor de acces rutier este prioritară.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

- Propunerea din prezenta documentație de urbanism se susține prin faptul că în această zonă s-au aprobat multe documentații de urbanism cu scopul de a se construi locuințe, zona devenind una rezidențială.
- Odată cu aprobarea prin HCL a prezentei documentații, terenul în suprafață de 528.00 mp devine construibil prin autorizare directă.
- La emiterea certificatului de urbanism pentru obținerea autorizației de construire se va ține seama de condițiile de amplasament emise în planul urbanistic zonal de față, cât și de cele din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) anexat documentației P.U.Z.



Intocmit,
Arh. Pop Valer Constantin