

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1. INTRODUCERE**

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

**«LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE  
LOCUINTE »**

**Tarlaua 20, Parcela 291, nr. Cad. 37362-Extravilan  
Tulcea**

- initiator: **POSTEUCA VASILE**

- elaborator : **Birou Individual de Arhitectura 050  
Arhitect Anca SUHOV**

- data elaborarii : **septembrie 2023**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

**Se propune studierea conditiilor de edificare a unui numar de 10  
locuinte unifamiliale prin lotizarea unui teren proprietate privata.**

Imobilul se afla situat, conform Extrasului de Carte Funciara in Extravilanul  
municipiului Tulcea. Conform Planului Urbanistic General, acesta este partial in  
Intravilan.

Parcela in suprafata totala de **8.712,00mp** este in proprietatea domnului  
**POSTEUCA VASILE** conform titlului de proprietate nr. 103522/09.11.2010 si a  
actului de dezlipire nr.724/16.04.2015 - Tarlaua 20, Parcela 291, nr. cad. 37362 -  
Extravilan Tulcea).

1.3. Surse documentare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea aprobat prin  
Hotararea Consiliului Local nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. nr. 19/25.02.1999;

- Documentatia topografica.

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

2.1. Destinatia zonei:

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea aprobat prin  
H.C.L. nr.29/27.05.1996, H.C.L. nr.19/25.02.1999 si H.C.L. nr.129/2011, imobilul

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**  
Tarlaua 20, Parcela 291, nr. Cad. 37362-Extravilan Tulcea

se afla partial in zona P – zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism si partial in Lmu1 – locuinte si functiuni complementare.

2.2. Incadrarea in localitate:

Parcela se afla in vestul municipiului, in frontul 2 al strazii Isaccei si are urmatoarele vecinatati:

- la nord – proprietate privata nr. cad. 37361;
- la sud-vest – proprietate privata nr. cad. 37391;
- la sud-est – proprietate privata cu nr.cad. 51065;
- la est – drum public de acces ce deserveste o serie de lotizari aprobate prin documentatii anterioare.

2.3. Circulatia: Accesul pe amplasament se face din strada Isaccei, prin intermediul drumului existent.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament nu exista constructii anterior edificate.

2.5. Echipare edilitara:

Pe amplasament nu exista actualmente racorduri la utilitati. Acestea sunt insa accesibile, parcele invecinate beneficiind de acestea.

In vecinatatea parcelei si deasupra acesteia in coltul nordic aceasta este traversata de o linie de inalta tensiune LEA 20 KV, pentru care se vor lua masuri de siguranta necesare.

2.6. Protectia mediului

Nu exista probleme speciale de mediu. Amplasamentul se afla intr-o zona complet antropizata.

2.7. Optiuni ale populatiei:

- Se observa la nivelul intregii zone o tendinta de dezvoltare a capacitatilor rezidentiale, fie ele colective sau pe lot individual.
- Zona, desi partial in Intravilan, nu a fost inca exploatarea la capacitate.

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

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism-permisiuni si restrictii-necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei tip P.U.Z. se recomanda pentru asemenea lotizari.

Conform documentatiei topografice, terenul are o cadere de sub 5% de la sud la nord.

Accesul pe amplasament se poate face atat dinspre nord-vest, cat si despre est..

Prevederi ale P.U.G.: UTR nr.31, zona Lmu1, locuinte si functiuni complementare si partial perdele de protectie.

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**  
Tarlaua 20, Parcela 291, nr. Cad. 37362-Extravilan Tulcea

Se propune:

- Regim de inaltime:
  - reglementat prin P.U.G. maxim P+2 (10,00 m)
  - propus minim P (5,00 m)  
**maxim P+2 (10,00 m)**
  
- P.O.T.
  - reglementat prin P.U.G. maxim 35,00%
  - existent 0,00%
  - propus minim 15,00%  
**maxim 35,00%**
  
- C.U.T.
  - reglementat prin P.U.G. maxim 1
  - existent 0,00
  - propus minim 0,15  
**maxim 1**
  
- retragere de **6,00m** fata de toate aleea propusa si de **5,00m** fata de limita de spate a parcelelor

3.2. Valorificarea cadrului natural:

Se are in vedere o interventie minima asupra pantei terenului.

3.3. Modernizarea circulatiei:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017.

Accesul la cele zece parcele cu functiunea de locuire se va face dintr-o alee cu sens unic nou creata ce va intra si iese din drumul existent la est pe sensul de circulatie nord-sud.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare: Pe amplasament exista posibilitatea de racord la retelele de utilitati din zona si anume alimentare cu apa, canalizare si energie electrica. In vecinatatea parcelei si deasupra acesteia in coltul nordic aceasta este traversata de o linie de inalta tensiune LEA 20 KV. Pentru protectia acesteia se vor evita constructiile pe o distanta de 12 m (stanga-dreapta) de la proiectia acesteia pe teren, rezultand un culoar de protectie de 24 m. Terenul ce se afla in zona de protectie a LEA 20 KV va avea functiunea de circulatii auto, pietonale si spatii verzi.

3.5. Protectia mediului: Va fi incheiat contract de colectare a deseurilor cu o firma specializata.

Prin grija proprietarilor, se va asigura pe parcele un procent de minim 20% spatii verzi.

Se propune o zona centrala comuna de scuar.

3.6. Sanatatea populatiei:

**LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**  
Tarlaua 20, Parcela 291, nr. Cad. 37362-Extravilan Tulcea

Funcțiunea propusa, cea de locuire, nu este in contradictie nici cu vecinatatile, nici cu reglementarile PUG si nu impune zone de protectie.

**3.7. Obiective de utilitate publica:**

Au fost identificate urmatoarele obiective de utilitate publica necesar a fi realizate in vederea crearii conditiilor optime pentru functionarea zonei:

- Utilizarea mai judicioasa a terenurilor prin implantarea unei functiuni ce nu intra in contradictie cu vecinatatile;
- Se rezerva o zona tehnico-edilitara parte a strazii cu sens unic nou create ce va deservi intreaga zona;
- Introducerea in Intravilan a terenului in integritatea lor.

**4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Funcțiunea propusa, de locuire, nu intra in contradictie cu prevederile PUG si asigura o utilizare mai judicioasa a terenurilor.

Aspectul constructiilor va fi in concordanta cu functiunea si specificul zonei.

Nu vor fi afectate vecinatatile, respectandu-se prevederile Codului Civil.

Intravilanul municipiului Tulcea se va majora cu **8.712,00mp.**

**Intocmit,**

**ARHITECT ANCA SUHOV**