

## **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 si 729/1, nr. cad/ CF 44156, 44142, jud.TULCEA**

**1.1.2.Beneficiari: BARBU FLORICA, ANDONE RADITA**

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

**1.1.4.Data elaborarii: NOIEMBRIE 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 exploatarilor 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 doi proprietari de terenuri s-au organizat pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea in intravilan a doua 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, din teren agricol in teren cu destinatie rezidentiala.

### **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 LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE aprobat prin HCL nr.146/ 26.09.2013**

**PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU ZONA REZIDENTIALA, ANSAMBLU LOCUINTE UNIFAMILIALE – aprobat prin 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 inasa nu a mai fost utilizat pentru agricultura iar in zona, sporadic, au aparut intai constructii de anexe ale exploatatiilor 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 doua parcele invecinate, detinute de catre persoanele fizice Barbu Florica si Andone Radita in indiviziune, si care au urmatoarele vecinatati:

-la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 51898, si teren apartinand tot celor doua proprietare: nr. cad 44142

-la est - drum stradal Strada Transformatorului

-la nord – drum stradal Strada Transformatorului

-la vest –teren proprietate particulara nr. cad. 35200, 35199, 35198

**2. NR. CAD/ CF 44122- proprietare BARBU FLORICA si ANDONE RADITA, lot cu suprafata de 17,00 mp, cu urmatoarele vecinatati**

-la sud – teren proprietate particulara nr. cad. 51898,

-la est, nord si vest - teren proprietate particulara nr. cad. 44156 teren apartinand tot celor doua proprietare.

### **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 Isacsei, 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 Isacsei.

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, insumate, au suprafata mari, peste 1000 mp (1288,00 mp), 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 studiată –**

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**

Functiunea fiind in momentul de fata una singura – TAG -, nu este cazul.

**2.5.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit** - In momentul de fata 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	TAG	1288, 00	100
		<b>TOTAL</b>	<b>1288, 00</b>	<b>100</b>

**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**

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

Zona de studiu nu prezinta constructii, dar vecinatatile sunt mobilate cu constructii de locuinte, atat spre sud, cat si spre est si vest ; practic, zona de studiu a ramas ca o insula de extravilan intre terenuri lotizate si care au fost introduse, pe rand in intravilan.

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

Din punct de vedere al asigurarii cu servicii, zona este pronuntat excentrica fata de punctele de interes ale localitatii, dar accesul pana in zonele de interes este facila, prin intermediul strazii Isaccei (continuare in intravilan a DN 22/E 87), desi distanta pana in centrul municipiului este de peste 4 500 de metri; dotarile cele mai importante de comert, sanatate, prestari –servicii se afla concentrate in zona centrala sau pe cartierele principale ale orasului.

Totusi, in zona exista si alt tip de functiuni in afara celei rezidentiale: functiuni de cult –Manastirea Sfantul Ioan Botezatorul, aflata la circa 60 de metri in est, pe strada lasomieii; functiuni de alimentatie publică; functiuni asimilate celor turistice Motel Corsar sau alte functiuni diverse, cum ar fi –Centrul Wellness Baltag (nutritie).

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

Terenul fiind agricol, nu s-a pus problema asigurarii cu spatii verzi; terenul nu a mai fost a fost utilizat de multi ani ca teren agricol.

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

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**

#### **Rețele 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 rețele pentru canalizare**

Zona studiată nu este dotată cu instalații și rețele de canalizare.

Apele pluviale sunt preluate la teren și dirijate, pe pantele naturale, de la sud la nord. În nordul amplasamentului apele pluviale sunt colectate printr-un sant de colectare care descarcă în zona drumului național și sunt preluate pe sub acesta și evacuate către zona de bălta din jurul Lacului Casla (preluare de pe latura de est a strazii Transformatorului). Drumul național prezintă, la randul său, sant de preluare a apelor pluviale pe latura de sud.

#### **Instalații și rețele electrice**

În apropierea zonei, pe Strada Transformatorului, există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune (LEA 0,4 KV) la care, proprietarii din zonă sunt deja racordați. Gestionarul de rețea va stabili soluția pentru alimentarea cu energie electrică a întregii zone.

#### **Instalații și rețele termice**

În zonă nu sunt instalații și rețele termice.

#### **Rețele gaze naturale**

În zonă nu există conductă de distribuție gaze naturale.

#### **Rețele telecomunicații**

În zonă nu sunt instalații și rețele de telefonie.

### **2.6.2.Principalele disfuncționalități –rețele tehnico-edilitare**

Ca principale disfuncționalități au fost semnalate:

- absența rețelelor de canalizare (nu există canalizare, într-adevăr, dar este o situație frecvent întâlnită încă în anumite zone ale orașului Tulcea și canalizarea poate fi rezolvată în sistem individual, până la extinderea canalizării în zonă).
- necesitatea extinderii rețelelor edilitare existente, prin efort financiar particular
- drum de acces carosabil cu lățime variabilă, cu o medie de 5,00 metri, care trebuie amenajat pentru două fire de circulație, cu trotuare bilaterale.

### **2.7. Probleme de mediu**

**2.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit** – Nu este cazul, zonă este deja mobilată de construcții, care sunt tot rezidențiale, iar cadrul natural mai deosebit este reprezentat de malul lacului Casla, la o distanță de 200 de metri în nord față de zonă de studiu.

### **2.7.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt semnalate astfel de riscuri. Terenul se află la o distanță de 1200 de metri în nord-est față de HALDA DE SLAM ROSU de la Minerii.

**2.7.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

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**

Lotul cu nr. cad. 44156 beneficiaza de acces carosabil si pietonal direct din Strada Transformatorului, in timp ce ce-al doilea lot , cu nr. cad. 44122, are o suprafata foarte mica, de 17,00 mp si este „enclava”, fara acces direct, deoarece aceasta este doar o „completare” a Lotului cu nr. cad. 44156.

Odata cu introducerea in intravilan a celor doua loturi, intreaga zona devine zona de intravilan, cu exceptia unei „insule” definita cadastral prin nr. cad, 44156. Strada Transformatorului, pentru care terenul format din cele doua loturi are 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 terenul format din cele doua loturi (unul dintre ele, cel de 17,00 mp fiind doar completarea celui de-al doilea, de 1271,00 mp) 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)** terenul de amplasament, format din cele doua loturi. In zona sunt deja stabilite atat functiuni LMr cat si functiuni LMu.

#### **BILANT TERITORIAL PROPU**

NR. CRT	ZONA	SIMBOL	SUPRAFATA ( mp)	PROCENT %
1.	<b>ZONA REZIDENTIALA (cu cladiri mici si medii, P... P+2), cu subzona EXCLUSIV REZIDENTIALA + ALTE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, DE TIP URBAN</b>	<b>LM (LMu1)</b>	<b>1 288, 00</b>	<b>100</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>1 288, 00</b>	<b>100</b>

## BILANT TERITORIAL PROPUȘ DEFALCAT

NR. CR T	ZONA	SUPRAFATA ( mp)	PROCENT %
1.	CONSTRUCTII	451,00	35
2.	PARCAJE	40,00	3
3	CIRCULATII PIETONALE	167,00	13
4.	SPATII VERZI	630,00	49
	TOTAL	1 288,00	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 existenta 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 terenul format din cele doua loturi 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 insa 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 dezagregamente 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, nu exista terenuri degradata care sa necesite recuperare sau consolidare de maluri, iar pe terenul de amplasament vor fi asigurate spatii verzi amenajate.

#### **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**

Amplasamentul este suficient de generos ca suprafata, in asa fel incat sa se obtina 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 amplasament
- 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