

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- denumirea proiectului:

**«CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL»
Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr.
cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA**

- initiator:

GAROFIL GEORGE

- elaborator :

**Birou Individual de Arhitectura 050
Arhitect Anca SUHOV**

- data elaborarii : **august 2023**

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Se propune studierea conditiilor de edificare a unui ansamblu de locuinte colective pe doua terenuri proprietate privata.

Cele doua imobile se afla situate in Extravilanul municipiului Tulcea.

Parcelele in suprafata totala de 2 ha sunt in proprietatea domnului GAROFIL GEORGE conform contractului de donatie nr. 1192/15.06.2022.

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 realizata de ing. LUCA GABRIEL GEORGE.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia 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, imobilele se afla in zona de sud de terenuri agricole dintre actuala si viitoarea centura a municipiului, zona de posibila dezvoltare a Intravilanului.

Imediat la sud exista PUZ-ul "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI ANSAMBLU REZIDENTIAL" aprobat cu HCL nr. 16/2019.

Spre est exista PUZ-ul CONSTRUIRE CARTIER REZIDENTIAL aprobat cu HCL nr. 124/2017.

La strada Barajului sunt aprobate o serie de documentatii de urbanism cu

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

funcțiuni atât de locuire, cât și comerciale și de prestări servicii (P0 – PLAN DE INCADRARE). De asemenea în zona există în curs de elaborare o serie de documentații cu funcțiuni similare pentru beneficiari privați, precum și o documentație pentru STATIE DE CAPAT TRANSPORT CALATORI MUNICIPIUL TULCEA (P1 – TENDINTE DE DEZVOLTARE)

2.2. Incadrarea în localitate:

Parcela se află în sudul municipiului, într-o zonă în plină dezvoltare.

Terenurile au următoarele vecinătăți:

C.F. 36981

- la nord – DE 422;
- la sud – DE 420;
- la vest – proprietate privată cu nr.cad. 36482;
- la est – DE 405/1 = stradă ce deservește și PUZ-ul "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI ANSAMBLU REZIDENTIAL" aprobat cu HCL nr. 16/2019.

C.F. 36978

- la nord – DE 420;
- la sud – DE 418;
- la vest – teren agricol proprietate privată;
- la est – DE 405/1 = stradă ce deservește și PUZ-ul "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE SI CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL SI ANSAMBLU REZIDENTIAL" aprobat cu HCL nr. 16/2019.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona este una profund antropizată. Vegetația, altă decât cea de cultură agricolă, este complet inexistentă pe amplasament.

Relieful este de dealuri domoale, cu pantă de 5-7% și direcția generală de coborâre de la sud la nord. Apele pluviale urmăresc traseul drumurilor, fiind colectate la nord într-un pluvial major.

2.4. Circulația:

Accesul pe amplasament se face din drumul stradal aflat la est cu acordul ADS, administratorul acestuia.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Pe amplasament nu există construcții anterior edificate.

2.6. Echipare edilitară:

Pe amplasament nu există actualmente racorduri la utilități. Acestea sunt însă accesibile, ansamblul de la sud beneficiind de acestea.

2.7. Protecția mediului

Nu există probleme speciale de mediu. Amplasamentul se află într-o zonă complet antropizată.

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

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 este una dintre cele propice extinderii Intravilanului, dar 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 7 % de la nord la sud.

Accesul pe amplasament se poate face atat dinspre nord-vest, cat si despre est, urmand reseaua de drumuri in curs de preluare de la ADS in domeniul public al municipiului Tulcea.

3.2. Prevederi ale P.U.G.: UTR nr.30 - CETATII, zona terenuri agricole.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Se are in vedere o interventie minima asupra pantei terenului, optand pentru asezarea in trepte a constructiilor propuse.

Se propune o abordare a rezolvarii spatiilor verzi in sistem integrat de vegetatie majora si medie ce vor contribui si la stabilizarea pantelor cu inierbare cu plante perene specific dobrogene.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Numarul de locuri de parcare/garare se va stabili conform HCL nr.201/28.09.2017 cu modificarile si completarile ulterioare.

Accesul pe amplasament se face din drumul stradal aflat la est cu acordul ADS, administratorul acestuia. Pentru accesul din acesta in strada Babadag este necesara implementarea solutiei reglementate prin documentatiile de urbanism anterioare.

Se reglementeaza un drum de incinta in cadrul parcelei **36978**. Gabaritul zonei rezervate pentru acesta, de **22,00 m**, permite rezolvarea atat a intrarii/iesirii, cat si a unei zone mediene de parcaje. Garajele vor putea fi deservite si de drumurile de la nord si sud.

Parcela **36981** va avea o zona de parcare accesibila dinspre est. Garajele vor putea fi deservite si de drumul de la sud.

Iesirea din incinte se va face cedand prioritate vehiculelor care circula in ambele sensuri pe drumul de la est.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

urbanistici:

Se propune schimbarea destinatiei intr-o noua zona definita ca LluT – locuinte colective terasate urmarind panta terenului natural.

H max = **15 m** (echivalentul a 5 nivele supraterane)

POT maxim = **35 %**

CUT maxim = **1,2**

NUMAR MAXIM APARTAMENTE **200**

RETRAGERI:

- minim **5,00 m** fata de toate vecinatatile
- minim **9,00 m** fata de zona drumului de incinta de pe parcela 36978
- minim **10,00 m** fata de parcare de pe parcela **36981**

Funciunile premise vor fi:

- locuire;
- functiuni complementare: comert au detail, servicii nepoluante, birouri si spatii pentru exercitarea profesiunilor liberale, parcaje si/sau garaje, loc de joaca.

Activitatile interzise: spital, sali aglomerate cu mai mult de 50 locuri, piata agro-alimentara, service auto, statie PECO, parcaje si/sau garaje pentru vehicule mai mari de 1.5 t, depozite, unitati de productie industriala, unitati de productie zootehnica, crematorii, restaurante si baruri.

Se rezerva zone pentru circulatiile auto si, respectiv, dotarile tehnico-edilitare. Acestea se vor supune reglementarilor generale ale PUG.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (suprafata)	EXISTENT (procent din zona studiata)	PROPUS (suprafata)	PROPUS (procent din zona studiata)
TAG – TERENURI AGRICOLE	20.000 mp	100,00 %	0 mp	0,00 %
Ccr – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	0 mp	0,00 %	5.030 mp	24,21 %
LluT – ZONA LOCUINTE COLECTIVE TERASATE	0 mp	0,00 %	8.150 mp	57,75 %
Ppp – ZONA PERDELE DE PROTECTIE	0 mp	0,00 %	6.745 mp	17,47 %
GT+TE – ZONA GOSPODARIE COMUNALA SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0 mp	0,00 %	75 mp	0,57 %
TOTAL	20.000 mp	100 %	20.000 mp	100 %

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Pe amplasament exista posibilitatea de racord la retelele de utilitati existente pe strada si anume alimentare cu apa si energie electrica in conformitate cu:

- Avizul nr. 10010/07.09.2023 emis de S.C. AQUASERV S.A.;
- Avizul nr. 18244774/11.10.2023 emis de S.C. E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A..

Si anume:

- Alimentarea cu apa se va face din conducta Dn 273 mm Otel existenta in zona de blocuri PECO.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul Dn 300 mm PVC existent in intersectia strada Babadag/PECO.
- Alimentarea cu energie electrica se va face din linia electrica existenta in zona. S-a semnat Contractul Angajament nr. 18244774/05.10.2023 pentru ingroparea LEA.
- Se vor putea amplasa panouri fotovoltaice atat pe copertina parcarii, cat si pe cladiri. Acestea vor asigura in primul rand necesitatile comune de iluminat ale zonei.

3.7. Protectia mediului:

Va fi incheiat contract de colectare a deseurilor cu o firma specializata. Prin caracterul lor, constructiile propuse nu afecteaza factorii de mediu.

Prin grija proprietarilor se va asigura pe parcela un procent de minim 30% spatii verzi. Acestea se vor regasi atat in perdeaua de protectie de minim 5 m, aceasta urmand a avea obligatoriu atat vegetatie inalta, arbori, cat si vegetatie medie, arbusti, adiacenta drumurilor, cat si integrate in zona ce se reglementeaza pentru construirea de locuinte.

Vor fi folosite specii locale, de stepa dobrogeana si anume:

- Specii arbori propuse: recomandabil specii locale cum ar fi tei, corcodus/prun, mar/par, cires/visin, smochin.
- Pentru inierbare se recomanda plante ierboase perene specifice stepii dobrogene (pelin, iarba grasa, tipirig, cimbrisor), dar si plante medicinale si flori perene sau sezoniere.
- Specii gard viu propuse: recomandabil specii locale cum ar fi catina sau macesul.
- Pentru imprejmuiiri dublate de vegetatie se recomanda specii locale sau traditional acclimatizate cum ar fi caprifoi, glicine, clematite, vita de vie, liane locale, hamei.

3.8. Sanatatea populatiei:

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

3.9. Obiective de utilitate publica:

Au fost identificate urmatoarele obiective de utilitate publica necesar a fi

CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL

Extravilan Municipiul Tulcea, T25, P 419, 421, nr. cad./C.F. 36978, 36981 - judetul TULCEA

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;
- Rezervarea a doua zone tehnico-edilitara parte a drumurilor de incinta nou create ce vor deservi intreaga zona.
- Introducerea in Intravilan a terenurilor in integritatea lor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Funciunea 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 **20.000 mp.**

ARHITECT,

ANCA SUHOV