

## PLAN URBANISTIC ZONAL

<b>PROIECT NR.:</b>	01/2024
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	P.U.Z.
<b>TITLUL LUCRARI:</b>	CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE
<b>AMPLASAMENT:</b>	STR. VITICULTURII, NR. 2, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NR CAD - NR CF 40806
<b>BENEFICIAR:</b>	MITITELU MARIUS - CRISTIAN
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	ALDEPA COMPANY S.R.L.
<b>DATA:</b>	MARTIE 2023
<b>SEF PROIECT:</b>	ARH. URB. CONSTANTIN ANDREI

# BORDEROU

## CONTINUT PROIECT:

<b>A - PIESE SCRISE</b>			
1.	Foaie de capat si semnaturi		
2.	Borderou		
3.	Memoriu de prezentare		
4.			
<b>B - PIESE DESENATE ARHITECTURA</b>			
1.	Incadrare in Teritoriu	Sc. 1/5000	U01
2.	Situatia Existenta	Sc. 1/1000	U02
3.	Reglementari urbanistice	Sc. 1/1000	U03

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii : PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE**

- **Amplasament :**

**STR. VITICULTURII, NR. 2, MUN. TULCEA, JUD. TULCEA, NR CAD - NR CF 40806**

- **Beneficiar :**

**MITITELU MARIUS - CRISTIAN**

- **Proiectant :**

**S.C. ALDEPA COMPANY S.R.L.**

- **Data elaborarii :**

**MARTIE 2024**

### 1.2 OBIECTUL PUZ

- **Solicitari ale temei – program**

**Prezenta documentatie urbanistica analizeaza introducerea terenului in travilanul localitatii si posibilitatea construirii unei cladiri cu functiune de locuinta, a unui garaj si a imprejmuirii terenului detinut.**

Se are in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica : « **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE** », conform certificat de urbanism nr. 800/21.12.2023 emis de Primaria Municipiului Tulcea, pe terenul aflat in intravilanul municipiului Tulcea.

Vecinatati :

- a. Sud – propr. Privata : nr. Cad. 4321/3
- b. Est – drum acces - str. Viticulturii : nr. Cad. 4321/1/1/13
- c. Nord – drum acces - str. Viticulturii : nr. Cad. 4321/1/1/13
- d. Vest – propr. Privata : nr. Cad. 4321/1/1/11

Conform Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, in cazul in care

se solicita o modificare a prevederilor unei documentatii de urbanism aprobate se poate elabora un Plan Urbanistic Zonal care sa demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate.

P.U.Z.-ul, avand un caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitii. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile P.U.Z.

Prin prezentul plan se analizeaza modul optim de integrare a noii functiuni in relatia cu vecinatatile, impactul peisajului, accesul, distantele obiectivului fata de zone protejate, solutionarea utilitatilor, probleme de mediu.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- Zonificarea functionala a terenurilor ;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane ;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de inaltime, regim de aliniere, P.O.T., C.U.T)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica ;
- Masuri de protectia mediului ;
- Reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ ;

Planul trateaza posibilitatea de dezvoltare in ansamblu a amplasamentului delimitat in partea desenata a prezentei documentatii.

Conform temei de proiectare, planul de dezvoltare al parcelei se va constitui din:

« **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE**», urmand caracteristicile arhitecturii contemporane si integrandu-se in contextul zonei.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru a determina conditiile optime de amplasare si construire a unei locuinte. Deasemenea se doreste si rezolvarea problemelor urbanistice, functionale , tehnice si estetice a zonei studiate. Locurile de parcare vor fi asigurate, conform regulamentului de parcare in vigoare aprobat prin HCL nr. 201 din 28.09.2017.

Se analizeaza conditiile de modificare a prevederilor prevazute in PUG in contextul evolutiei dezvoltarii urbanistice a acestei zone.

### **Imprejmuire teren.**

Realizarea imprejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor de rezistenta, acolo unde este cazul.

### **Spatii verzi.**

#### **• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Prezenta documentatie apare in urma dorintei de solutionare zonala a tuturor acestor probleme enumerate in tema generala de proiectare, pe problematici distincte, urmarind sa ofere solutii specifice de principiu pentru: organizarea urbanistica, accesul in incinta si stabilirea procentului de ocupare avand in vedere natura terenului. Prezenta documentatie este intocmita in acord cu strategia de dezvoltare locala.

Procentul de spatii verzi propus pe aceasta zona va fi de minim 30%

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Anterior prezentei documentatii de urbanism, zona studiata a mai fost analizata urbanistic in documentatia faza P.U.G. municipiul TULCEA.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- **Date statistice**

Populatie : conform recensamantului efectuat in 2011, populatia municipiului Tulcea se ridica la 73.707 locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 91.875 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt romani (83,37%). Principalele minoritati sunt cele de rusi lipoveni (2,36%), romi (1,29%) si turci (1,11%). Pentru 10,53% din populatie, apartenenta etnica nu este cunoscuta. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (85,92%), dar exista si minoritati de musulmani (1,32%) si ortodocsi de ritm vechi (1,3%). Pentru 10,57% din populatie, nu este cunoscuta apartenenta confesionala.

Arii protejate :

Rezervatia Biosferei Delta Dunarii Tulcea

Parcul National Muntii Macinului

Obiective turistice

Locatii: Colnicul Hora, dealul muntos din municipiul Tulcea pe care se afla vestigiile localitatii antice Aegyssus la inceput asezare getica, apoi colonizata de eleni, cucerita de romani iar intre secolele VI-X, cu intreruperi, cetate bizantina

Monumentul Independentei aflat pe Colnicul Hora ridicat in cinstea eroilor Razboiului de Independenta din 1877, in urma caruia provincia Dobrogea a redevenit pamant romanesc.

Muzee:

Muzeul "Delta Dunarii" – cu exponate din flora si fauna Deltei Dunarii, si nu numai

Muzeul de Arta – cu opere ale artistilor plastici locali si ale unor clasici romani si straini

Muzeul Etnografic – cu exponate ce reprezinta traditiile folclorice, de port, religioase, culturale, etc., ale unei varietati de rase si neamuri ce coexista in judetul Tulcea

Muzeul Arheologic si Numismatic – aflat pe colnicul Hora, cu vestigii preistorice si istorice antice (culturile Hamangia si Gumelnita, dacice, elene, romane) si medieval (bizantine, otomane) si corespunzator cu o colectie impresionanta de monede.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

In zona, datorita dezvoltarii pe care a avut-o in ultimii ani, au fost introduse utilitati (energie electrica, apa potabila, telefonie si internet, drumuri cu imbracaminte asfaltica).

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata se afla in partea de sud-vest a municipiului, avand o dezvoltare accentuata in ultimii ani din punct de vedere economic.

In prezent, municipiul Tulcea este intr-o continua dezvoltare urbanistica prin remodelarea si extinderea zonelor de locuire, a spatiilor comerciale, cladirilor de servicii, etc.

S-a dezvoltat fondul construit prin inserarea de noi constructii. Deasemenea s-au introdus noi terenuri din extravilan in intravilanul existent.

Zona Regnum este intr-o reconversie functionala din zona industriala in zona de locuire cu functiuni complementare si functiuni comerciale si de servicii. De aceea functiunea de locuire propusa pe terenul studiat vine in sprijinul acestei dezvoltari fara a influenta negativ zona. Se mentioneaza ca in vecintatea apropiata, s-au aprobat si alte P.U.Z.-uri, avand ca destinatie functiunea de locuire rezidentiala.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii**

Conform PUG actual, zona studiata se incadreaza in UTR 29 , zona I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT.

Prin dezvoltarea zonei se va rezolva aspectul arhitectural existent in prezent. Functional, aceasta zona din partea de Sud a orasului este ocupata de spatii de depozitare si prestari servicii si din ce in ce mai mult de locuinte individuale, locuinte colective.

- **Potential de dezvoltare**

Potentialul de dezvoltare al amplasamentului este strict legat si conditionat de cel al zonei, in ansamblu, al localitatii Tulcea.

Un punct favorabil in ceea ce priveste dezvoltarea zonei este dat de tendinta aparuta in ultimii ani de implementare a functiei de locuire rezidentiala, cu o panorama frumoasa data de zona plina de vegetatie din proximitate. In plus, este necesara o asemenea propunere de investitie pentru a asigura un limbaj clar si omogen in viitor pentru aceasta zona aflata in curs de reglementare.

Zona se afla in continua dezvoltare, beneficiind de o amplasare buna in cadrul localitatii, de un teren cu o geologie ce permite construirea cu costuri mici fara pericolul unor calamitati naturale.

Avantajele dezvoltarii:

- Sustine dezvoltarea economica a municipiului;
- Sustine dezvoltarea domeniului constructiilor, atat prin aceasta investitie, dar si prin atragerea de alti dezvoltatori ulterior;
- Se creeaza noi spatii de locuire, care sa raspunda unor exigente ale vietii contemporane.
- Sustine dezvoltarea profesionala a tinerilor si inradacinarea acestora in aceasta regiune;

## **2.2.INCADRARE IN LOCALITATE**

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Incinta studiata se afla amplasata in intravilanul localitatii Tulcea, avand iesire in Str. Viticulturii.

Terenul studiat este identificat prin extrasele de carte funciara **40806 din Tulcea**, avand suprafata de **466 mp**, se incadreaza in intravilan si prezinta o forma de poligon regulat.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii, in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Terenul are accesibilitate facila fata de municipiul Tulcea. Strada adiacenta terenului cu nr. Cad. 4321/1/1/13 str. Viticulturii.

Str. Viticulturii are doua benzi de circulatie cate una pe fiecare sens, dar lipsesc troaturele in aceasta zona.

Relatiile cu localitatea:

- Circulatia principala este intr-o zona cu functiuni de locuire si servicii. Str. Viticulturii, este asfaltata, se afla intr-o stare excelenta si asigura cu usurinta traficul existent si cel propus prin proiectul de fata.
  - Echiparea edilitara este deservita in prezent.
- Avantajul este dat de:
- prezenta retelei electrice, a apei potabile, a canalizarii si a retelei de gaz.

## **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- **Clima**

Clima municipiului Tulcea este temperat-continentala cu influente sub-mediteraneene. Iarna se face simtit aerul arctic, din nord, care provoaca scaderea temperaturii. Temperatura maxima inregistrata a fost de 46,3 grade, iar minima a fost de -26,8 grade in anul 1942.

Temperatura medie anuala din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din tara, fiind de 10,8 grade. Precipitatiile medii anuale sunt de 350–500 mm. Debitetele Dunarii sunt in medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

- **Relieful**

Zona usor deluroasa, ce se situeaza in unitatea geomorfologica a Dobrogei de Nord se prezinta ca o regiune colinara cu pante mici, ofera conditii prielnice dezvoltarii unui asemenea obiectiv.

- **Reteaua hidrografica**

In zona studiata prin prezentul plan nu se afla retele hidrografice.

- **Conditii geotehnice**

In urma studiului geotehnic, conditiile de teren nu pun in pericol stabilitatea generala a zonei.

- **Riscuri naturale**

Nu au fost identificate riscuri naturale precum inundatiile, alunecarile de teren sau surparile, climatic, hidrologice, pedologice, geomorfologice, antropice.

## **2.4.CIRCULATIA**

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, navale, aeriene (dupa caz)**

In situatia existenta, accesul la zona studiata se face rutier si pietonal din str. Viticulturii.

Nu exista insa trotuare amenajate.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Drumul stradal adiacent terenului detinut, respecta dimensiunile necesare unei capacitati de transport cu 1 banda de circulatie pe sens, in ambele sensuri de circulatie. Aceasta este amenajata cu imbracaminte asfaltica.

In acest moment sunt trasee ale transportului in comun in zona, in imediata proximitate, pe str. Viticulturii.

Dat fiind estimarea unui trafic redus in zona, nu vor exista probleme in legatura cu reseaua majora de circulatie a orasului.

## **2.5.OCUPAREA TERENURILOR**

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In zona studiata, in prezent, terenul este cu destinatie UTR 29 , zona I.

-pe teren nu se afla nici o constructie;

-zona nu dispune de spatii verzi amenajate;

-sub aspect juridic, terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata.

- **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G. Municipiul Tulcea nr.29/27.05.1996 cu regulamentul de urbanism aferent nr.19/25.02.1999, aprobat, terenul se afla in zona I – ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEOPOZITARE SI TRANSPORT.

In apropiata vecinatate sunt aprobate documentatii de urbanism pentru realizarea unor zone de locuire.

Prin introducerea de reglementari pe terenul delimitat in partea desenata, nu se estimeaza disfunctii la nivel de relationare cu vecinatatile existente, caracterul zonei aflat in dezvoltare fiind similar cu cel propus prin acest PUZ. Se reglementeaza noi functiuni compatibile cu zona si anume , zona LM u1 - Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu inaltimi pana la 10 m.

In zona in care se gaseste obiectivul, sunt edificate cladiri cu functiuni specifice zonei: locuire rezidentiala individuala si colectiva, cu regim mic de inaltime P+2, locuinte colective cu regim mare de inaltime P+6, spatii comerciale si prestari servicii.

- **Gradul de ocupare al zonei**

Pe zona studiata exista constructii cu un regim de inaltime pana la P+1 construite la frontul stradal in majoritate. Terenurile sunt de dimensiuni medii ocupate conform PUZ-urilor aprobate. In vecinatatea terenurilor se afla locuinte private.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent in vecinatate este nou si prezinta o arhitectura specifica dezvoltarii zonei. In zona sunt si cladiri cu o arhitectura modern-contemporana dezvoltate pe inaltimi si cu un nivel ridicat de confort.

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Zona studiata, are asigurate servicii publice.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In prezent nu exista spatii verzi amenajate.

Prin propunere se va reglementa o suprafata minima de spatiu verde amenajat de minim 30%.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu au fost identificate problematici din acest punct de vedere.

## **Principalele disfunctionalitati**

### **CIRCULATIE**

- circulatie redusa
- nu sunt disfunctiuni la nivel de circulatie auto;
- trotuare lipsa;
- accesul pe parcela si in incinta este din strada Viticulturii;

### **FOND CONSTRUIT**

- parcela este libera de constructii;
- parcele neconforme in zona, datorate unor dezembrari cadastrale ce nu au tinut cont de reglementarile urbanistice

## **ECHIPARE EDILITARA**



- alimentarea cu apa (Racordarea la apa potabila se va realiza de la reseaua locala stradala).
- colectarea apelor uzate (Evacuarea apelor menajere se va realiza prin sistemul de canalizare a municipiului Tulcea).
- alimentarea cu energie electrica (se va realiza la linia electrica subterana prezenta pe strada)
- alimentarea cu gaz (se va realiza la reseaua stradala)

### **PROTEJAREA ZONELOR**

- nu s-au identificat disfunctiuni;

### **ZONE CU RISC NATURAL**

- nu sunt disfunctiuni.

### **2.6.ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)**

Zona studiata are echipare edilitara la nivel de:

- distributie apa potabila si colectare ape uzate ;
- retele de transport energie electrica;
- retele de telecomunicatie si internet;
- retea de gaz ;

Avantajul este dat de posibilitatea racordarii la retelele electrice, de gaz, a apei potabile si a canalizarii.

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

### **2.7.PROBLEME DE MEDIU**

- **Relatia de cadru natural – cadru construit**

In urma analizarii documentatiei si a localizarii amplasamentului in planul de urbanism, in raport cu pozitia fata de ariile protejate, mentionam ca amplasamentul **NU** se afla situat in arii naturale protejate.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu au fost identificate riscuri naturale si antropice prin realizarea acestui plan.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoria echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona**

Nu au fost identificate sisteme de comunicatii si echipare edilitara ce prezinta riscuri pentru zona.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu au fost identificate valori ale patrimoniului ce trebuiesc protejate.

- **Evidenta potentialului balnear si turistic**

Amplasamentul nu are un potential balnear sau turistic.

### **2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Documentatia va fi supusa aprobarii in Consiliul Local, fiind afisata in prealabil la sediul administratiei publice locale.

S-a realizat mediatizarea conform ordinului 2701/2010 la sediul administratiei publice locale.

Propunerile si sugestiile publicului interesat de pe perioada afisarii se vor prelua in documentatie, dupa caz.

Din punctul de vedere al elaboratorului, consideram ca solicitarea beneficiarului este fezabila si propice dezvoltarii urbanistice a municipiului.

Solutionarea tuturor problematicilor se va realiza in functie de posibilitatile financiare ale initiatorului.

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

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE**

Ridicarea topografica:

In scopul realizarii investitiei, pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelei, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de strada. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate retele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografica.

#### **3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.-ULUI**

Conform P.U.G.-ului municipiului Tulcea si R.L.U.M.T. aprobat prin H.C.L. nr. 29 din 27.05.1996 obiectivul se afla in extravilanul localitatii Tulcea, zona I.

#### **3.3. INCADRAREA IN POLITICILE URBALE STABILITE PRIN P.U.G. TULCEA**

Propunerea de realizare a unei cladiri cu functiune de locuire rezidentiala si regim de inaltime mic, se incadreaza in politica 1: DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBALE COMPETITIVE , prin sustinerea activitatilor economice existente si atragerea de persoane noi prin oferta de amplasamente si spatii de locuire. Investitia face posibila pastrarea unei oferte diferite de locuri de munca si atragerea fortei de munca tinere si specializate.

#### **3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Relatia amplasamentului cu vecinatatile, din punct de vedere al reliefului, este una favorabila. Pozitionarea amplasamentului necesar realizarii obiectivului este una ideala, punera in valoare a obiectului de investitie se va poate face cu costuri reduse.

In zona studiată nu au fost identificate oglinzi de apa si spatii plantate.

Prin prevederile prezentului plan se contribuie la dezvoltarea urbana a municipiului, astfel fiind create conditii de constructibilitate si conditii de fundare a terenului care sunt adaptate la conditiile de clima, sol si mediu inconjurator.

Datorita pozitiei geografice in oras, se recomanda amplasarea de constructii de inaltime mici-medie care asigura creionarea unei siluete urbane coerente pentru localitate .

#### **3.5.MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei se va realiza la nivel de parcela din str. Viticulturii, pentru a avea vizibilitate maxima.

In cadrul investitiei se va asigura un numar de locuri de parcare conform regulamentului de parcare cu HCL nr. 201 din 28.09.2017. Minim 1 loc de parcare pe locuinta individuala.

#### **3.6.ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Avand in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica : **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE**, conform certificat de urbanism emis de Primaria Municipiului Tulcea s-a stabilit necesitatea elaborarii unui plan urbanistic zonal care analizeaza reglementarea

obiectivelor din tema de proiectare.

Funcțiunea propusa cuprinde urmatoarele funcțiuni : LM u1 - Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu inaltime pana la 10 m.

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel :

**-Zona LM u1** –Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu inaltime pana la 10 m

**Funcțiuni permise :**

- a. Locuire, ca activitate preponderenta pe fiecare parcela cu locuinte in parte; ponderea locuirii in cladirile principale este de minimum 75% din suprafata desfasurata (SD) a fiecarei cladiri in parte.
- b. Activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare pe fiecare parcela in parte; aceste activitati se pot desfasura in cladirile principale, in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile

**Utilizari interzise** : orice funcțiuni incompatibile locuirii, (activitati poluante, curatatorii chimice, activitati industriale cu risc tehnologic, activitati agrozootehnice, depozitari en-gros, activitati generatoare de trafic intens).

**ALINIAMENT**

Aliniamentul este linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea reglementata, in cazul nostru, constructiile vor avea o retragere minima de 5.00 m fata de aliniament.

**EDIFICABILUL**

Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirilor conform plansei de reglementari urbanistice.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale se va face astfel:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| a. Latura Sud – propr. Privata : nr. Cad. 4321/3                       | - 5,00 m            |
| b. Latura Est – drum acces - str. Viticulturii : nr. Cad. 4321/1/1/13  | - 2,00 m            |
| c. Latura Nord – drum acces - str. Viticulturii : nr. Cad. 4321/1/1/13 | - 5,00 m Aliniament |
| d. Latura Vest – propr. Privata : nr. Cad. 4321/1/1/11                 | - 3,00 m            |

**REGIM DE INALTIME :**

- regim de inaltime maxim P+2; regim de inaltime minim P.
- inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la nivelul trotuarului de garda, este 10m.
- inaltimea minima a constructiilor, masurata de la nivelul trotuarului, este 2,5 m.

Zona se constituie intr-o singura zona functionala avand urmatoarele caracteristici:

**INDICI DE OCUPARE :**

POT max. = 35,00%      POT min. = 10,00%

CUT max. = 1.00      CUT min. = 0.1

## BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT				PROPOS			
			INTRAVILAN				INTRAVILAN	
			mp	%			mp	%
I - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	.....	.....	446,00	100,00	.....	.....	.....	.....
LM u1 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1, P+2 (PANA LA 10M)	.....	.....	.....	.....	.....	.....	446,00	100,00
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>446,00 mp</b>	<b>100%</b>			<b>446,00 mp</b>	<b>100%</b>

## INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

<b>POT</b>	<b>10% min ; 35% max.</b>
<b>CUT</b>	<b>0.1 min ; 1.00 max.</b>
<b>RH</b>	<b>P min ; P+2 max</b>
<b>H max</b>	<b>2.5m min. ; 10m max.</b>
<b>Spatiu verde</b>	<b>Se va asigura un procent de min 30%</b>

### 3.7.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echibarile edilitare se vor dezvolta conform specificatiilor din avize.

- **Alimentarea cu apa**

Parcelele se vor racordata la reseaua de alimentare cu apa potabila din conducta aflata pe drumul stradal adiacent imobilului detinut.

Se vor respecta conditiile date de avizul Aquaserv S.A.

- **Evacuarea apelor uzate menajere**

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin sistemul de canalizare a municipiului Tulcea, conform conditiilor date de avizul Aquaserv S.A.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza la linia electrica subterana, prezenta pe strada.

- **Telecomunicatii**

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

- **Alimentare cu caldura**

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin centrale termice pe gaz sau combustibil solid, electrice sau energii regenerabile cum ar fi panourile solare, fotovoltaice.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentare cu gaze se va realiza din reseaua locala stradala a municipiului Tulcea, conform conditiilor date de avizul Tulcea GAZ.

- **Gospodarie comunală**  
Parcela beneficiaza de servicii publice.

### **3.8.PROTECTIA MEDIULUI**

Prin prezentul plan se are in vedere asigurarea de masuri de protectie a mediului inconjurator prin diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc. dupa caz).

Se va asigura depozitarea controlata a deseurilor.

Se vor amenaja in interiorul incintei zone verzi amenajate, se vor recupera terenurile degradate acolo unde este cazul.

### **3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**  
Parcela beneficiaza de utilitati publice.
- **Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**  
Amplasamentul, in prezent este proprietate privata a persoanelor fizice.
- **Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse**  
Terenul ce face obiectul analizei urbanistice apartine in acest moment persoanelor fizice, MITITELU MARIUS - CRISTIAN.

### **4.CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Activitatea principala preconizata de P.U.G. este zona locuire si functiuni complementare.

Propunerile de actualizare ale acestuia au in vederea destinatia de zona Lm u1 - Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 cu inaltime pana la 10 m.

- **Categoriile principale de interventie, materializarea programului de dezvoltare**  
In vederea materializarii propunerilor programului de dezvoltare sunt necesare :
  - aprobarea documentatiei ;
- **Prioritati de interventie**
  - Nu sunt.
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**  
Elaboratorul documentatiei considera initierea prezentelor obiective de investitii ca oportune si necesare in vederea dezvoltarii zonei.
- **Proiecte prioritare de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general**

- Construirea cladirilor cu materiale durabile, abordand o arhitectura moderna si o incadrare in contextul zonei;
- Modernizarea incintei;

- **Montaje ale etapelor viitoare (actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii)**

Dat fiind prevederile urbanistice ce analizeaza avizarea, etapele de dezvoltare vor fi puse in practica astfel :

- Realizare obiectiv de investitii conform tema de proiectare;

Firma proiectare : S.C. ALDEPA COMPANY S.R.L.

Sef proiect: arh. Urb. Constantin ANDREI