

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii:** CONSTRUIRE LOCUINTA P+1
- **Amplasament:** T67, P2035, nr. cad. 41829, mun. TULCEA, judetul TULCEA
- **Beneficiar:** OPREA VERONICA
- **Proiectant:** S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L. TULCEA
- **Data elaborarii:** 2023

1.2 OBIECTUL PUZ

- **Solicitari ale temei – program**

Prezenta documentatie urbanistica analizeaza introducerea terenului intravilanul localitatii si posibilitatea construirii unei cladiri cu functiune de locuinta.

Se are in vedere solicitarea beneficiarului de a edifica: «**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1**», conform certificat de urbanism nr. 47/30.01.2023 emis de Primaria Municipiului Tulcea, pe terenul aflat in extravilanul municipiului Tulcea.

Vecinatati:

- Sud – domeniu public: drum;
- Est – propr. privata: neintabulat;
- Nord – propr. privata: N.C. 41828;
- Vest – propr. privata: N.C. 39164;

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-architecturala 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+1**», 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.

Pe limitele de est si vest ale terenului studiat se propune realizarea unei imprejmuiri opace (zidarie etc) cu inaltime de 2,0 m.

Spatii verzi.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studata**

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel putin a unui arbore la o suprafata de 150 m.

De asemenea spatiul plantat nu va fi mai mic de 25 % din suprafata lotului.

Odata cu realizarea urbanizarii zone propuse este necesara asigurarea utilitatilor aferente acestora.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de consultarea studiilor si proiectelor elaborate anterior - Planul Urbanistic General, RLU, PUZ, Studiu topografic, Studiu Geotehnic.

- **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, retea gaze naturale, telefonie si internet).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata se afla in partea de 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.

Strada Fagului este intr-o zona ce prezinta, in mare, o suprafata cu trafic pietonal si auto redus. De aceea functiunea de locuire 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 TAG.

Prin dezvoltarea zonei se va rezolva aspectul arhitectural existent in prezent. Functional, aceasta zona de Sud a orasului este ocupata preponderent de locuinte individuale, locuinte colective, spatii comerciale si servicii.

- **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. 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**

Zona este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pana in prezent caracter arabil. Necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare de zone de locuire si functiuni complementare a crescut si este in continua crestere.

Terenul studiat este identificat prin extrasul de carte funciara **41829 din Tulcea**, avand suprafata de **299.00 mp**, se incadreaza in extravilan si prezinta o forma de poligon neregulat.

- **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. 46096 este str. Fagului.

Str. Fagului este un drum de piatra ce nu prezinta trotuare pentru circulatia pietonala in conditii de siguranta.

Relatiile cu localitatea:

- Circulatia principala este intr-o zona cu functiuni de locuire si servicii. Str. Fagului este in relatie directa cu str. Viticulturii care 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 astfel:

- In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie conform aviz E-distributie nr. 19179244 din 07.02.2024.

- In proximitatea amplasamentului nu exista o retea publica de distributie a apei, alimentarea apei se va face din retelele existente pe str. Viticulturii sau la retelele existente in zona amplasamentului realizate in regie proprie de locatari cu acceptul scris al acestora, conform aviz AquaServ S.A. nr. 999/17.01.2024.

- Din cauza lipsei in zona a retelei de evacuare a apelor menajere, conform aviz AquaServ S.A. nr. 999/17.01.2024, evacuarea apei se va face in bazin vidanjabil, conform OMS nr. 536/1996.

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. Debitel 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.

• Relief

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)

Principala cale de circulatie din zona este strada Fagului, strada ce margineste terenul studiat in partea de sud.

• **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

Dat fiind estimarea unui trafic redus in zona, nu vor exista probleme in legatura cu rețeaua majora de circulație a orașului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

In zona studiată, in prezent, terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 299.00mp teren arabil in extravilan.

-pe teren nu se afla nici o construcție;

-zona nu dispune de spații verzi amenajate;

-sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

Amplasamentul studiat este marginit de terenuri arabile la est și nord, și de o zonă de locuit din intravilanul localității in partea de vest.

Atat in zona studiată cat și in zona adiacentă nu sunt dotari de interes local. Zona studiată nu dispune de spații verzi amenajate și nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități in zona studiată sunt:

- absența unor utilități in zona

- cai de acces insuficiente.

• Relationari între funcțiuni

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 TAG – terenuri agricole.

In apropiată vecinătate sunt aprobate documentații de urbanism pentru realizarea unor zone de locuire.

In zona in care se găsește obiectivul, sunt edificate clădiri cu funcțiuni specifice zonei: locuire rezidențială individuală și colectivă, cu regim mic de înălțime, spații comerciale și prestări servicii.

• Gradul de ocupare al zonei

Terenurile sunt de dimensiuni medii ocupate conform PUZ-urilor aprobate. In vecinătatea terenurilor se afla locuințe private.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent in vecinătate nu este in totalitate nou, dar prezintă o arhitectură specifică dezvoltării zonei. In zona sunt și clădiri cu o arhitectură modern-contemporană dezvoltate pe înălțime și cu un nivel ridicat de confort.

• Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Zona studiată, fiind o enclavă de extravilan in cadrul intravilanului, are asigurate servicii publice.

• Asigurarea cu spații verzi

In prezent nu există spații verzi amenajate.

Prin propunere se va reglementa o suprafață minimă de spațiu verde amenajat de minim 25%.

• Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Nu au fost identificate probleme din acest punct de vedere.

Principalele disfuncționalități CIRCULAȚIE

- circulație redusă

- nu sunt disfuncțiuni la nivel de circulație auto;

- accesul pe parcela și in incintă este din strada Fagului;

FOND CONSTRUIT

- parcela este libera de constructii;

ECHIPARE EDILITARA

In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie conform aviz E-distributie nr. 19179244 din 07.02.2024.

In proximitatea amplasamentului nu exista o retea publica de distributie a apei, alimentarea apei se va face din retele existente pe str. Viticulturii sau la retele existente in zona amplasamentului realizate in regie proprie de locatari cu acceptul scris al acestora, conform aviz AquaServ S.A. nr. 999/17.01.2024.

Din cauza lipsei in zona a retelei de evacuare a apelor menajere, conform aviz AquaServ S.A. nr. 999/17.01.2024, evacuarea apei se va face in bazin vidanjabil, conform OMS nr. 536/1996.

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 din str. Viticulturii sau la retele existente in zona amplasamentului realizate in regie proprie de locatari cu acceptul scris al acestora;
- evacuarea apei se va face in bazin vidanjabil;
- retele de transport energie electrica;
- retele de telecomunicatie si internet;

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**

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati. Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, terenul fiind relativ plat, cu o usoara panta nord-sud.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care sa necesite zone de protectie.

- **Evidentiarea 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.

- **Evidentiarea 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

Terenul extravilan, luat in considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat in proximitatea unei lotizari reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 46 din 28.02.2008 cu functiunea de locuire in intravilanul orasului Tulcea, si are acces direct din strada Fagului.

Din analiza situatiei existente rezulta reglementarea functiunii propuse (locuire) si introducerea terenului in intravilan prin necesitatea construirii unui locuinte deoarece la ora actuala sunt multe solicitari in acest sens.

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 Planului General al Municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L.nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. NR. 19/25.03.1999, terenul studiat face parte din zona TAG - terenuri agricole.

Ca si categorie de folosinta terenul este arabil si este proprietatea privata a persoanelor fizice Oprea Florin si Oprea Veronica.

3.3. INCADRAREA IN POLITICILE URBANE 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 URBANE 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

Pentru determinarea conditiilor de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat decatre beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic. Adancimea optima de fundare va fi stabilita pe baza studiului geotehnic ce se va intomi, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul studiat este marginit la sud de strada Fagului.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua decanalizare pluviala viitoare a orasului.

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

In prezentul P.U.Z. se propune reglementarea unui teren in suprafata de 299.00mp aflat in proximitatea unei lotizari aprobate prin HCL nr. 46 din 28.02.2008. Se doreste unitatea urbanistica si se propune pastrarea reglementarilor aprobate in PUZ – ul conform HCL nr. 46 din 28.02.2008.

Cladirea va fi construita din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura zonei.

BILANT TERITORIAL

Funciuni	Existent		Propus min.		Propus max.	
	mp	%	mp	%	mp	%

Zona TAG	299.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Zona locuire	0.00	0.00	299.00	100.00	299.00	100.00
Subzona curti constructii	0.00	0.00	104.65	35.00	104.65	35.00
Subzona platforme, trotuare, parcaje	0.00	0.00	119.60	40.00	119.60	40.00
Subzona spatii verzi	0.00	0.00	74.75	25.00	74.75	25.00

Se reglementeaza accesul pe parcela astfel:

- construirea unei locuinte individuale cu garaj aferent (dupa caz)
- este permisa utilizarea unor spatii de la parterul cladirii de locuit pentru comert, servicii, sau alte activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zone inconjuratoare (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, etc.)
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcuri
- constructii si instalatii tehnico edilitare necesare zonei

Sistematizarea verticala

- stabilirea cotelor verticale a noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent;
- reducerea la maxim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criterii compozitionale

- realizarea unui ansamblu cu cladirile existente;
- realizarea unor constructii care sa mobilize corespunzator frontul strazii Fagulului.

Aliniament obligatoriu

Constructia propusa va avea o retragere de 3m fata de aliniamentul stradal.

Zona de implementare a constructiei prezinta retrageri de 2m fata de limitele laterale silimita posterioara.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de necesitatile functionale: D+P+1+2 partial

Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de locuit POT = 35%

CUT = 1

Imprejmuiri

Pe limitele de est si vest ale terenului studiat se propune realizarea unei imprejmuiri opace (zidarie etc) cu inaltime de 2,0 m. (conf. Plan Reglementari).

Plantatii

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel putin a unui arbore la osuprafata de 150 m.

De asemenea spatiul plantat nu va fi mai mic de 25 % din suprafata lotului.

Odata cu realizarea urbanizarii zone propuse este necesara asigurarea utilitatilor aferente acestora.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Echibarile edilitare se vor dezvolta conform specificatiilor din avize.

- **Alimentarea cu apa**

In proximitatea amplasamentului nu exista o retea publica de distributie a apei, alimentarea apei se va face din retelele existente pe str. Viticulturii sau la retelele existente in zona amplasamentului realizate in regie proprie de locatari cu acceptul scris al acestora, conform aviz AquaServ S.A. nr. 999/17.01.2024.

Canalizare pluviala

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe suprafata acoperisului cladirii si le descarca in reseaua de ape pluviale prevazuta in jurul constructiei propuse, precum si de pe platformele dalate, conducandu-le apoi in bazinul vidanjabil.

Alimentarea cu caldura.

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica

Noua constructie va fi racordata la reseaua electrica propusa in zona, conform aviz E-distributie nr. 19179244 din 07.02.2024.

Gospodarire comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

3.8. PROTECTIA MEDIULUI

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, Oprea Florin si Oprea Veronica.

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

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

In prezent terenul este intravilan conform extrasului de carte funciara si extravilan conform PUG al municipiului Tulcea. Este necesara introducerea in intravilan prin extinderea limitei actuale si schimbarea destinatiei din teren agricol - in teren locuire.

Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna utilizare a terenului si o completare a functiunilor in zona, conform cererii tot mai mari de suprafete destinate locuirii.

- **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. ARCHITECTURE LINE S.R.L.

Sef proiect: arh. Urb. Constantin ANDREI

Email : office@architectureline.ro

Telefon : 0771 197 305