

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI- INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare de destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției “SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CONSTRUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI EDILITARĂ- ATELIER TÂMPLĂRIE ÎN LOCUINȚĂ”

Beneficiar:

Loredana LĂCĂTUȘ, Dragoș- Iulian MOCANU

Proiectant de specialitate

S.C. NOD S.R.L.

Data:

IULIE 2025



Denumirea obiectivului de investiții:

Schimbare de destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "SCHIMBARE
DESTINAȚIE DIN CONSTRUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI EDILITARĂ- ATELIER TÂMPLĂRIE ÎN LOCUINȚĂ"

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Municipiul Tulcea, strada Prislav, nr. 120 B, nr.cad. 41681, județul Tulcea

Faza de proiectare:

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI- INTENȚIE ELABORARE P.U.Z.

Urbanist atestat RUR:

urb. Carmen MOLDOVEANU



BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE

- I.1. Încadrare în teritoriu.....scara 1/1000
- I.2. Încadrare zona de studiu în plan topografic..... scara 1/1000
- I.3. Reglementări urbanistice.....scara 1/ 500

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

Plan Urbanistic Zonal Schimbare de destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CONSTRUCȚIE INDUSTRIALĂ ȘI EDILITARĂ- ATELIER TÂMPLĂRIE ÎN LOCUINȚĂ"

Beneficiari: Loredana LĂCĂTUȘ, Dragoș- Iulian MOCANU

Elaborator documentație urbanism: S.C. MOD STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR:

urb. Carmen MOLDOVEANU



1.2. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 209/26.03.2024 emis de Primăria Municipiului Tulcea și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul studiului de oportunitate este schimbarea de funcțiune și reglementare urbanistică a terenului identificat cu nr. cad. 41681 având suprafața de 295,00 mp (din acte) și 297,00 mp (măsurată), situat în intravilanul Municipiului Tulcea, conform extrasului CF nr. 41681.

Limita zonei de studiu propusă prin prezentul studiu de oportunitate, la care se raportează atât terenul analizat, cât și investițiile propuse, este delimitată astfel:

- La nord: de limita nordică a terenului studiat, terenuri proprietate privată (locuințe individuale, fără număr cadastral) și strada Prislav;
- La est, nord-est și sud-est: de strada Orizontului, identificată cu nr. cad. 42016;
- La vest: de Dealul Monumentului;
- La sud: de teren proprietate privată (locuință individuală), identificat cu nr. cad. 45262, strada Prislav și un teren proprietate privată (locuință individuală, fără număr cadastral).



Fig. 1- Încadrare în planul cadastral a terenului ce a generat PUZ și a zonei de studiu propusă

Suprafața reglementată prin Planul Urbanistic Zonal este terenul identificat cu nr. cadastral 41681, având 295,00 mp conform actelor și 297,00 mp conform măsurătorilor.

Imobilul care a generat elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de **295,00 mp (din acte) / 297 mp (din măsurători)**, este identificat prin **număr cadastral 41681** și este amplasat în **Municipiul Tulcea, strada Prislav, nr. 120 B**.

Imobilul este situat în strada Prislav, nr. 120 B, Municipiul Tulcea. Conform PUG Tulcea, aprobat prin H.C.L. nr. 29/27.05.1996, cu modificările prin H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/26.05.2011, terenul este încadrat în **zona LM – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2**

(până la 10 m), subzona LM u1 – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare. Terenul se află încadrat în UTR 2 – Dealul Monumentului conform reglementărilor în vigoare.

În anul 1994, anterior aprobării PUG 1996, pe acest amplasament a fost emisă **Autorizația de construire nr. 2401/18.03.1994** de către **Primăria Municipiului Tulcea**, pentru edificarea unei construcții cu **destinație industrială – atelier de tâmplărie**. Această funcțiune, realizată în lipsa unei documentații de urbanism aprobate la acel moment, s-a menținut până în prezent, generând o **incongruență funcțională** cu reglementările ulterioare din PUG, care prevăd exclusiv funcțiuni rezidențiale în zonă.

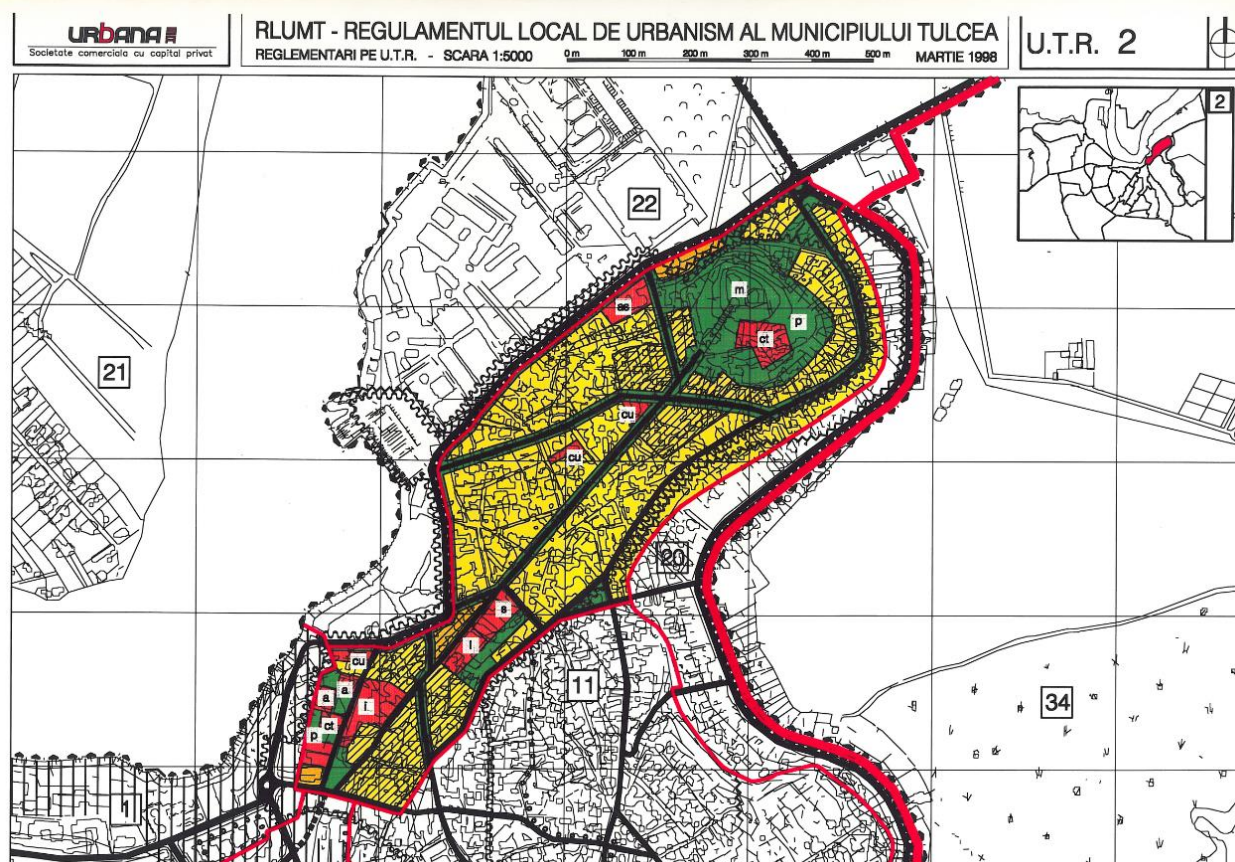


Fig. 2- P.U.G. Tulcea- U.T.R. 2

În acest context, **elaborarea PUZ-ului a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 209/26.03.2024**, emis de **Primăria Municipiului Tulcea**, ca etapă necesară pentru reglementarea situației existente și schimbarea de funcțiune. **conversiei funcționale a clădirii rămase în locuință**.

Prezenta documentație PUZ este inițiată la solicitarea proprietarului, în scopul **reîncadrării funcționale a imobilului în regimul de locuire**, conform destinației stabilite prin PUG, prin:

- **demolarea parțială a atelierului existent;**
- **conversia clădirii rămase într-o locuință individuală.**

Prin acest demers se urmărește:

- **Eliminarea funcțiunii industriale improprie** într-un context urban exclusiv rezidențial;
- **Compatibilizarea funcțională și arhitecturală** a imobilului cu vecinătățile;
- **Reintegrarea în țesutul urban** și crearea unui cadru coerent de dezvoltare sustenabilă;
- **Stabilirea reglementărilor urbanistice detaliate** pentru utilizarea terenului în conformitate cu prevederile PUG.

Obiectivul principal al documentației este **reintegrarea funcțională a imobilului în cadrul urban existent**, în conformitate cu reglementările PUG, prin:

- Reglementarea urbanistică detaliată a amplasamentului;
- Stabilirea condițiilor de construire și conformare arhitecturală pentru conversia în locuință;
- Asigurarea compatibilității funcționale cu vecinătățile;
- Eliminarea caracterului industrial impropriu zonei.

PUZ-ul propus vizează astfel **armonizarea utilizării terenului cu destinația urbană a zonei**, contribuind la **reabilitarea funcțională a unei enclave industriale izolate**, cu respectarea caracterului rezidențial specific subzonei LM u1.

Proiectul propune demolarea parțială a construcției existente (atelier tâmplărie), păstrarea unui corp de clădire, transformarea acestuia în locuință individuală și realizarea unei mansarde cu funcțiune rezidențială, având o amprență la sol de 103,00 mp, cu regim de înălțime P+M. Sunt prevăzute: alei pietonale pavate și pietruite, amenajări pentru parcaje, racorduri la rețelele edilitare, spații verzi, împrejmuire și realizarea accesului pe teren.

Prin prezentul studiu de oportunitate, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;

- Schimbarea de destinație a imobilului și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren identificată cu nr.cad. 41681, categoria de folosință curți construcții, cu o suprafață de 295,00mp din acte și 297 mp măsurată;

- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime;

- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;

- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;

- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;

- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;

- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii studiului de oportunitate:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea și Regulamentul General de Urbanism aferent acestuia;
- Certificatul de urbanism nr. 209/26.03.2024;
- Planuri cadastrale, ortofotoplanuri;
- Vizita în teren.

1.4. REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 41681 intabulat în CF 41681 cu o suprafață totală de 295,00 mp din acte și 297,00 din măsurători, este în prezent ocupat de construcție cu destinația construcții industriale și edilitare în suprafață de 202 mp.

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Tulcea, strada Prislav, nr. 120 B.

Terenul se află în proprietatea persoanelor fizice LĂCĂTUȘ Loredana conform Contractului de vânzare cumpărare, autentificat sub nr. 2334 din data de 15 noiembrie 2023.

1.5. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General P.U.G. al Municipiului Tulcea și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia (R.L.U.)¹ aflat în vigoare, imobilul se află încadrat în UTR Nr. 2 Dealul Monumentului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în **intravilanul municipiului Tulcea**, în cartierul **Dealul Monumentului**, pe **strada Prislav nr. 120 B**, o zonă urbană cu caracter rezidențial consolidat, cu locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Zona are o dezvoltare urbană **morfologic stabilizată**, cu un **parcelar relativ regulat**, rezultat al proceselor de urbanizare desfășurate preponderent în a doua jumătate a secolului XX, în contextul extinderii orașului pe versanții dealului Monumentului. Regimul de înălțime predominant este **P, P+1 și P+2**, conform reglementărilor din **subzona LM u1**, care permit locuire individuală cu funcțiuni compatibile.

Terenul în cauză a fost utilizat, începând cu anul 1994, pentru activitate de producție (atelier tâmplărie), în baza **Autorizației de construire nr. 2401/18.03.1994**, emisă anterior aprobării PUG-ului din 1996. Această utilizare, de tip industrial-edilitar, s-a realizat **fără o**

¹ Aprobate prin H.C.L. nr. 29 din 27.05.1996, Regulamentul Local de Urbanism (aferent P.U.G.) revizuit aprobat prin H.C.L. nr. 19 din 25.02.1999 și H.C.L. nr. 129 din 26.05.2011 privind prelungirea valabilității documentației P.U.G. Municipiului Tulcea și R.L.U. aferent.

documentație urbanistică de detaliu, fiind astăzi **incompatibilă cu reglementările urbanistice** în vigoare pentru această zonă.

Zona prezintă **accesibilitate bună**, rețele edilitare existente și este integrată în rețeaua de circulație urbană. Terenul este **parțial construit**, cu o clădire ce urmează a fi **demolată parțial și convertită în locuință**.

Vecinătățile sunt următoarele:

- La **nord**: strada Prislav și locuințe individuale;
- La **est și sud-est**: strada Orizontului;
- La **vest**: versantul Dealului Monumentului;
- La **sud**: terenuri proprietate privată cu destinație de locuire (nr. cad. 45262).

2.2. ACCESIBILITATE

Accesul principal se realizează direct din strada Prislav, arteră urbană cu profil stradal definit, care face legătura cu alte străzi de interes local. Infrastructura rutieră este modernizată parțial, însă accesul pietonal și auto este asigurat în condiții corespunzătoare.

Strada Prislav are caracter de circulație locală, cu o lățime variabilă, iar intersecțiile cu străzile adiacente (ex. Orizontului) contribuie la integrarea amplasamentului în rețeaua urbană locală. Accesul auto pe parcela studiată se va face direct din domeniul public și va fi reglementat prin PUZ conform normativelor privind parcare și circulația în incintă.

2.3. RELAȚIA CU PEISAJUL

Zona Dealul Monumentului este caracterizată de relief colinar, iar terenul analizat beneficiază de o poziție topografică medie, fiind amplasat pe un versant orientat est-vest. Pe latura vestică a proprietății există vizibilitate directă către Dealul Monumentului, un reper urban de primă importanță și un element definitoriu al peisajului local.

Această deschidere vizuală contribuie la valoarea simbolică a amplasamentului și oferă premise pentru o integrare arhitecturală atentă în contextul urban existent. Vizibilitatea este parțial filtrată de vegetația și construcțiile din vecinătate, dar în punctele libere de obstacole se poate percepe clar silueta Monumentului Eroilor.

Relația cu peisajul este dominată de caracterul urban construit, specific zonelor de locuire individuală, cu prezența spațiilor verzi private și a unor grădini plantate. Din punct de vedere morfologic, zona are un caracter stabil, cu potențial pentru dezvoltări rezidențiale compatibile.

2.4. RELAȚIA CU PATRIMONIUL ȘI ZONELE PROTEJATE

Imobilul care a generat elaborarea PUZ nu este înscris individual în Lista Monumentelor Istorice (LMI) 2015, însă se află amplasat în situl arheologic „Aegyssus”, înscris în LMI la poziția 1, cod LMI TL-I-s-A-05718, situat în municipiul Tulcea, în zona Dealului Monumentului. Conform PUG Tulcea 1996, terenul face parte din Zona Construită Protejată (Z.C.P.) și în „zona de memorie urbană”.

Situl Aegyssus constituie nucleul istoric al orașului Tulcea, cu vestigii din epoca romană, medievală și modernă, cuprinzând cetatea fortificată, necropolele antice, fortificații otomane, așezări medievale și primele zone comerciale moderne. În acest context, zona Dealului Monumentului devine un reper identitar și istoric major al orașului.

Imobilul analizat este situat în perimetrul extins al acestui sit arheologic, în proximitatea unor monumente istorice de importanță națională, precum:

- Moscheea Aziziye (cod LMI TL-II-m-A-05984),
- Liceul „Spiru Haret” (cod TL-II-m-B-05967),
- Sit urban cuprins între străzile 9 Mai, Progresului, Walter, N. Bălcescu și Gloriei (TL-II-s-B-05990).

Documentația PUZ ia în considerare regimul juridic de protecție al amplasamentului și prevederile legislative incidente (Legea 422/2001, OMC nr. 562/2003 și Ordinul MCC nr. 2260/2008). Terenul de pe strada Prislav nr. 120 B este amplasat în partea nord-estică a sitului arheologic, în vecinătatea spațiului protejat ca zonă de necropolă romană extinsă și în relație vizuală directă cu Dealul Monumentului. Această poziționare conferă o valoare culturală și simbolică suplimentară, justificând cu atât mai mult eliminarea funcțiunii industriale neconforme și conversia în funcțiuni compatibile cu caracterul zonei – locuire de tip urban, cu regim redus de înălțime și integrare arhitecturală atentă.

Prin documentația PUZ se urmărește:

- Respectarea morfologiei urbane istorice (regim de înălțime P+M, aliniere la parcelar, spații verzi);

- Compatibilizarea funcțională și volumetrică a construcției propuse cu caracterul istoric și cultural al zonei;

- Realizarea intervențiilor cu respectarea regimului arheologic și cu obținerea avizului de specialitate din partea Direcției Județene pentru Cultură Tulcea;

- Menținerea relației vizuale cu Dealul Monumentului, considerat punct de perspectivă panoramică și simbol identitar local.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul este amplasat într-o zonă **urbanizată și dotată cu rețele edilitare publice**, racordarea fiind deja realizată pentru unele dintre acestea. Zona în care este amplasat imobilul este echipată din punct de vedere al rețelelor edilitare (apă potabilă, canalizare, energie electrică, telefonie), fapt ce facilitează posibilitățile de racordare la rețelele existente (acestea trec prin dreptul imobilului).

ALIMENTARE CU APĂ.

Terenul este racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Tulcea.

CANALIZARE MENAJERĂ.

În zona amplasamentului studiat există rețea pentru evacuarea apelor menajere uzate în sistem centralizat.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului și evacuarea lor se va face prin rigola de colectare și dirijare a apelor spre firul de vale existent.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Terenul este racordat la rețeaua de energie electrică. Bransamentul la rețea este trifazat.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu există în zonă rețea pentru alimentarea cu gaze naturale.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Nu există rețele termice sau instalații care aparțin sistemului de termoficare a municipiului. Încălzirea va fi realizată prin surse proprii (centrală termică).

3. PREZENTAREA INVESTITIEI. OPERATIUNI PROPUSE. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI.

3.1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Se propune schimbarea funcțiunii existente a imobilului de la atelier industrial la locuință individuală, prin demolare parțială și conversia unei părți din clădirea existentă. În completare, se propune transformarea podului în mansardă locuibilă, rezultând o construcție cu regim de înălțime P+M, cu o suprafață construită propusă de 103,00 mp amprentă la sol. Intervențiile vizează și realizarea aleilor pietonale (pavate și pietruite), racordarea la rețelele edilitare, amenajarea spațiilor verzi, a parcajelor și împrejmuirea terenului.

Categoria de importanță a structurilor propuse se încadrează în categoria, C "Construcții de importanță normală - în conformitate cu HGR nr.766/1997,

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, se propune ca zonă funcțională LM – **zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m), subzona LM u1 – cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială – locuințe și funcțiuni complementare.**

3.2. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS CF. PROPUNERE MOBILARE

BILANȚ TERITORIAL. Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ. Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenul reglementat prin PUZ (nr. cad. 41681).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pentru imobilul cu nr. cad. 41681:

EXISTENT				PROPUȘ			
		Extras CF (teren)	PUG 1996				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața	Categoria de folosință a tereneului	Zona funcțională	Zona funcțională propusă	Suprafață (mp)	Procent (%)	
Nr. Cad. 46126	Intravilan, cf. Extras CF nr. 41681 S= 295 mp (din acte), 297 din măsuratori	295 mp	curți construcții - - construcții edilitare și industriale	LM u1- zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, exclusiv rezidentiala - locuinte si funcțiuni complementare	LM zona rezidentiala cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) - subzona LM u1- cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială - locuințe și funcțiuni complementare	295	100
TOTAL		295 mp		760 mp	295 mp	100	

3.3. INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce fac obiectul de studiu.

DATE TEREN:

Suprafață teren Nr. cad. 41681 = 295,00 mp din acte, 297 mp din măsurători

INDICATORI MAXIM PROPUȘI

P.O.T./maxim propus = 35 %

C.U.T./maxim propus = 1

Regimul de înălțime maxim propus este de P+2

Rh max = 10,00 m

INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. PROPUNERE MOBILARE:

Suprafață construită imobil propus cu funcțiune de locuire (P + M) = 103 mp (35%)

Suprafață construită desfășurată imobil propus cu funcțiune de alimentație publică (P + M parțial) = 168 mp

Suprafață impermeabilă propusă (platformă betonată - circulații carosabile, pietonale, parcaje) = 95,9 mp (32,5% din lotul studiat)

Suprafață spații verzi propuse = 96,1 mp (32,5%)

P.O.T. rezultat = 35%

C.U.T. rezultat = 0,57

Nr. locuri parcare propuse:

1 loc de parcare (pentru autoturisme)

3.4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII PROPUSE PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate pentru LM- **zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2** (nr. cad. 41681), sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniamentul străzii Prislav (latura de vest): minim 5 m (pentru a asigura parcare în incintă

- retragerea minimă față de limita laterală din partea de sud = între minim 0,8 m și min. 1,4 m;

- retragerea minimă față de limita laterală din partea de nord = între minim 1,05 m și min. 1,3 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară (est) = minim 8,00m.

3.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Pentru alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza racord în rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă.

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele uzate menajare provenite de la construcțiile propuse prin proiect se vor evacua în sistemului centralizat de canalizare.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren vor fi dirijate prin panta naturală a terenului spre rigolele existente în zonă, iar cele de pe suprafețele circulațiilor vor fi preluate de rigolele prevăzute în profilul drumului. Acestea vor fi dirijate spre firul de vale existent.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Imobilul și construcția amplasată sunt racordate la rețeaua de distribuție cu energie electrică.

Se asigură consumul de energie electrică la tensiunea de 220/380V.

Instalațiile electrice vor fi realizate conform norm. I 7/2002.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu este cazul și nu va fi necesară asigurarea alimentării cu gaze naturale.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică, se va realiza prin centrală termică proprie (sau electrică) sau sistem din pompe de căldură.

GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

REȚEAUA DE TELECOMUNICAȚII

Racordul la rețelele de telefonie și cablu TV se va asigura prin solicitările făcute de proprietarii imobilului către societățile de specialitate în domeniu.

AMENAJĂRILE EXTERIOARE ALE CONSTRUCȚIILOR

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcției cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard.

În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbori și arbuști cu rol decorativ și pentru asigurarea umbririi.

Se vor construi trasee pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și va fi amenajat un loc de parcare în incintă.

4. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Prin funcțiunea propusă – locuire individuală – nu se generează efecte negative asupra zonei. Dimpotrivă, prin înlocuirea unei funcțiuni industriale improprie, se îmbunătățește calitatea fondului construit și imaginea urbană a cartierului Dealul Monumentului. Investiția contribuie la creșterea valorii imobiliare și a calității vieții în zonă.

5. CATEGORIILE DE COSTURI

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (accesurile pe terenul studiat, bransamente, extinderi rețele, demolări parțiale etc.) vor fi suportate de Beneficiar.

Investiția propusă prin documentație va fi realizată exclusiv din fonduri private ale beneficiarului/ investitorului lucrării.

Având în vedere propunerea funcțiunii rezidențiale – locuire individuală traficul generat de aceasta investiție nu va îngreuna traficul deja existent de pe strada Prislav.

întocmit șef proiect/ coordonator urbanism,

urb. Carmen MOLDOVEANU

