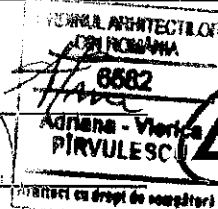
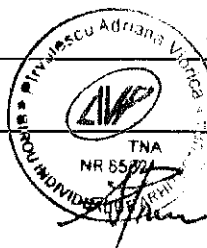


Pirvulescu Adriana Viorica  
- BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA –  
C.I.F. : 33245821

E-mail : adarcada@yahoo.com Tel : 0728.823.556 ; 0720.711.706



## MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 21/ 09.2020 –

PUZ- Construire locuinte semicolective P+1<sup>E</sup> si imprejmuire

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+1E SI IMPREJMUIRE**

Beneficiar : **ARNAUTU MIHAI**  
Judetul Tulcea, Comuna Mihail Kogalniceanu, str. Mihai Eminescu nr. 73

Proiectant : **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Pirvulescu Adriana Viorica**  
Bucuresti, sector 3, Bd-ul Mihai Bravu nr. 301, bl. 18  
CIF 33245821

Data elaborarii : septembrie 2020

#### 1.2 Obiectul PUZ

Planul urbanistic zonal este o documentatie care stabileste reglementari specifice de dezvoltare urbana a unei zone situata in intravilanul unei localitati urbane sau rurale.

In cazul in care zona studiata se afla amplasata in extravilanul unei localitati, documentatia PUZ are ca scop si introducerea in intravilan a suprafetei in cauza, PUZ-ul avand acest atribut de a modifica intravilanul stabilit prin PUG conf. Legii 50/1991 republicata, modificata si completata privind autorizarea constructiilor.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat in extravilanul Municipiului Tulcea, zona de est, in proximitatea trupului de intravilan **T3 – Caslita**, consta in construirea a doua locuinte semicolective de tip duplex, imprejmuirea terenului cat si introducerea acestuia in intravilan, dar si a amenajarii caii de acces catre loturi, prin asfaltarea si crearea de trotuare a aleii de pamant – cota indiviza coproprietari.

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Construire locuinte semicolectiva P+1E si imprejmuire	2020	Pagina: 1 / 7
---------------------	---	------	---------------



### 1.3 Surse documentare

Sursa de documentare a fost PUG – ul Municipiului Tulcea actualizat in 2009, Regulamentul local de urbanism aferent PUG -ului, Certificat de urbanism nr. 408/05.06.2020.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Incadrarea in localitate

- Zona studiată este în situată în extravilanul Municipiului Tulcea, tarlăua 34, parcela 698, lot 2/2, nr. Cad. 34567 conform PUG Mun. Tulcea 1999.
- Terenul este situat în zona TAG, UTR nr. 31 – terenuri agricole.
- Accesul la zona studiată se face din DN 22.
- Accesul la terenul ce a general PUZ se face din strada Transformatorului.
- În proximitatea zonei studiate se află trupul de intravilan T3 – CASLITA.

### 2.2 Analiza situatiei existente

Terenul este liber de construcții, fiind folosit anterior ca teren agricol. În zona analizată, lotizările actuale sunt proprietate particulară a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul este delimitat astfel:

- La N – CALE ACCES COTA INDIVIZA COPROPRIETARI – CAD 34027
- La S – teren liber de construcții, PROPRIETATE PARTICULARA CAD -
- La E – teren liber de construcții CHIPREOS COSMIN SORIN CAD 34566
- La V – STRADA TRANSFORMATORULUI (drum pietruit)

### 2.3 Evolutia zonei

Zona analizată facea parte, conform vechiului PUG, din UTR 31 – TAG – zona de terenuri agricole. Conform noului PUG (2009) - zona studiată este propusă pentru introducerea în zona "L" – zona locuințe, mai exact în subzona "LN" – locuire individuală/colectivă de tip urban situată în extinderi și în enclave neconstruite. Subzona este propusă dezvoltării și completării zonei de locuire a trupului de intravilan T3 – Caslita, aflat chiar în continuarea zonei analizate. Se dorește dezvoltarea armonioasă a acestei noi zone de locuire, odată cu introducerea sa în intravilan, păstrarea unei coerente urbanistice atât în plan cât și la nivelul perspectivei estetice favorabile. Momentan zona este liberă de construcții, ceea ce permite realizarea unei dispuneri favorabile (pentru valorificarea peisajului natural, dpdv al punctelor cardinale) a fondului construit.

STUDIUL OPORTUNITATE	PUZ – Construire locuințe semicolectivă P+1E și împrejmuire	2020	Pagina: 2 / 7
----------------------	---	------	---------------



## 2.4 Elemente ale cadrului natural

Zona analizata se afla in estul Municipiului Tulcea. Aici regasim o unitate fizico-geografica mai joasa si mai noua, caracterizata prin campii. Cadru natural ce permite dezvoltarea unei zone de locuire.

## 2.5 Circulatia

Zona analizata este conectata cu intravilanul mun.Tulcea prin drumul national DN 22. Accesul catre loturi se face din strada Transformatorului, printr-o cale de acces reprezentata de o alee de pamant cota indiviza a coproprietarilor.

## 2.6 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat, cat si celelalte din jur, este liber de constructii.

Principalele disfunctionalitati ale zonei :

- circulatia – strada transformatorului este un drum pietruit, iar aleea ce permite accesul la loturi este un drum de pamant complet neamenajat ;
- echiparea edilitara : se va face racordarea la retelele de apa, curent electric si gaze naturale existente in apropierea zonei studiate. Lipsesc retelele de canalizare si de telefonie.

## 2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Mentionam totusi ca in zona studiate constructiile propuse nu au nici un impact asupra mediului, nu se emit noxe si nu exista poluare fonica ; in general nu exista probleme de mediu.

Deseurile menajere rezultate din activitatile casnice sunt depozitate corespunzator, in containere speciale si evacuate periodic de unitati de salubritate specializate, locul de depozitare fiind marcat printr-o platforma betonata aflata la limita proprietatii, in dreptul accesului auto.

## 2.8 Optiuni ale populatiei

Dorinta beneficiarului de a construi aceste locuinte semicolective pe terenul studiat in prezentul PUZ a determinat elaborarea prezentei documentatii.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este ca prin solutia propusa sa se satisfaca dorinta proprietarului de a construi aceste locuinte cat si punctul de vedere al administratiei publice locale.

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Construire locuinte semicolective P+1E si imprejurire	2020	Pagina: 3 / 7
---------------------	---	------	---------------



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA – REGLEMENTARI

#### 3.1 Elemente de tema

Tema de proiectare prevede construirea unor locuinte unifamiliale semicolective de tip duplex, amplasarea acestora in cadrul terenului studiat prin impartirea acestuia in doua loturi aproximativ egale, imprejmuirea terenului si introducerea sa in intravilan. Terenul este proprietate particulara a lui ARNAUTU MIHAI conform conform actelor de proprietate nr. 383 / 18.02.2020 si a certificatului de urbanism cu NR. 408 din 05.06.2020.

#### 3.2 Solutia de organizare arhitectural – urbanistica

In abordarea proiectului s-a tinut cont de dorinta beneficiarului de a construi doua duplexuri. Din acest motiv solutia adoptata si aprobata de beneficiar a constat in mobilarea terenului studiat cu stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor propuse privind retragerile minime fata de aliniament si fata de limita posterioara si de cele laterale ale terenului confor Codului Civil si distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu. S-a stabilit regimul de inaltime si principalii indicatori – POT si CUT.

Prin prezentul proiect s-a propus amplasarea duplexurilor, rezolvarea utilitatilor, amenajarea si imprejmuirea incintei. Deasemenea se propune amenajarea caii de acces, prin asfaltarea ei si organizarea de trotuare, reprezentata momentan de o alee de pamnat cota indiviza a coproprietarilor. Se propune si amenajarea strazii Transformatorului, cea care face accesul catre terenul studiat, tot prin asfaltarea ei, si crearea de trotuare, ea fiind la momentul de fata un drum pietruit.

Din punct de vedere constructiv, cele doua duplexuri vor avea structura de beton armat pe stalpi si grinzi, cu fundatie continua.

Din punct de vedere arhitectural :

- Constructia va avea fatada principala (cu accesul principal) orientata catre aliniament;
- Volumetria este simpla, caracteristica acestei functiuni; reprezinta un paralelipiped dreptunghic cu un joc estetic intre plin si gol, linii drepte si linii frante.
- Functiunile de zi sunt orientate catre punctele cardinale favorabile, SE si SV.
- Inaltimea maxima a constructiei va fi de 5,90m.
- Acoperirea va fi de tip terasa necirculabila.

Se va amenaja in incinta fiecarei unitati locative un loc de parcare, pe o platforma din dale inierbate.

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Construire locuinte semicolectiva P+1E si imprejmuire	2020	Pagina: 4 / 7
---------------------	---	------	---------------



Incinta duplexurilor va fi amenajata cu alei pietonale din dale ceramice antiderapante, zone de gazon si arbusti ornamentali, cat si plante cu flori rezistenta la exterior. Pe perimetrul proprietatii va fi plantat si un gard viu, cu rol antifonic si antipoluant, dar si pentru intimizarea incintelor.

### 3.3 Organizarea circulatiei

Prin prezentul PUZ se propune amenajarea strazii Transformatorului, prin asfaltarea ei si crearea de trotuare pe ambele laturi de 1,5m latime, dar si asfaltarea aleii de pamant, singura cale de acces pe lot, ce reprezinta parte indiviza coproprietari.

### 3.4 Regimul de inaltime

Constructiile vor avea un regim de inaltime de P+1E.

### 3.5 Regimul de aliniere al constructiilor

Retrageri stabilite :

- retragerea fata de aliniament, la N, este de 5.70 m;
- retragerea fata de limita posterioara a lotului va fi de 3.00 m;
- retragerile laterale ale duplexului vor si de 7.20 m pe latura de V si de 7.00 m pe latura de E;
- intre duplexuri rezulta o distanta de 14.20 m.

### 3.6 Modul de utilizare al terenului

SUPRAFATA PARCELA STUDIATA – 1000.00 mp  
SUPRAFATA LOT DUPLEX – 498.00 mp

SUPRAFATA TOTALA CONSTRUITA – 259.20 mp  
SUPRAFATA TOTALA CONSTR. DESFASURATA – 518.40 mp  
SUPRAFATA CONSTRUITA DUPLEX – 129.60 mp  
SUPRAFATA CONSTR. DESFASURATA DUPLEX – 259.20 mp

SUPRAFATA TOTALA PAVATA + TERASE – 385.28 mp  
SUPRAFATA TOTALA SPATII VERZI – 355.52 mp  
POT – 25,92%  
CUT – 0,52

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Construire locuinte semicolectiva P+1E si imprejurire	2020	Pagina: 5 / 7
---------------------	---	------	---------------



### 3.7 Protectia mediului

Se vor mentine caracteristicile specifice zonei de locuire privind spatiile verzi ; zonele ramase libere in cadrul terenului urmeaza a fi plantate cu vegetatie diversificata si covor verde de gazon. Acolo unde spatiul permite se vor planta copaci si arbusti ornamentali. Imprejmuirea terenului va fi dublata de un gard viu, inalt, iar gardul va avea un soclu de 50 cm pe ce va sprijinii o inchidere semitransparenta metalica sau de lemn.

#### Protectia calitatii apelor

Apa potabila se va asigura prin racordarea la reseaua de apa din zona.

Evacuarea apelor uzate menajere : datorita lipsei de retele de canalizare, colectarea apelor uzate menajere se va face intr-un bazine vidanjabil golit periodic de firme autorizate.

#### Protectia solului si subsolului

In faza finala, dupa construirea duplexurilor propuse prin prezentul proiect, activitatile care pot fi considerate surse de impurificare a solului se impart in doua categorii : surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a constructiei nu exista surse de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot apararea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot si inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada dupa darea in folosinta sursele posibile de poluare a solului pot fi depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajere.

In vederea prevenirii impactului asupra solului s-au prevazut o serie de masuri :

- realizarea de spatii adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor in pubele tipizate care vor fi preluate periodic de catre serviciile de salubritate din zona, pe baza de contract ;
- lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea din zona studiata nu va reprezenta o sursa de poluare.

#### Gospodaria deseurilor generate in zona studiata

Deseurile rezultate din activitatea zilnica vor fi colectate in pubele tipizate amplasate in locuri special destinate acestui scop ; Pubelele vor fi preluate periodic de firma de salubritate din zona, pe baza de contract.

#### Gospodaria substantelor toxice si periculoase

Conform normativelor si standardelor europene nu exista substante toxice sau periculoase aferente aceste functiuni.

#### Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dupa cum am aratat mai sus **nu este cazul** de a realiza dotari si masuri pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu si monitorizarea activitatilor destinate protectiei mediului.

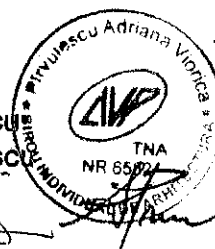
STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Construire locuinte semicolectiva P+1E si imprejmuire	2020	Pagina: 6 / 7
---------------------	---	------	---------------



### REGIMUL ECONOMIC

Investitia va fi total suportata de catre beneficiar, mai putin amenajarea strazii Transformatorului, ce se va face cu suportul consiliului local.

Intocmit de,  
Arh. Adriana Pirvulescu  
Arh. Ioana Alina Dinescu



STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Construire locuinte semicolectiva P+1E si imprejurire	2020	Pagina: 7/7
---------------------	---	------	-------------