

MEMORIU GENERAL

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea proiectului de investitii Construire locuinte semicolective

Amplasament	oras Tulcea, judet Tulcea
Beneficiar	SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L.
Adresa	Strada Livezilor, nr.54
Proiectantul lucrarilor	S.C. ARHAUS S.R.L.
Data elaborarii	martie 2022
Faza	P.U.D.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie de autorizare PUD s-a întocmit la cererea beneficiarului, în urma Certificatului de urbanism nr.61 din 29.01.2021

S-a studiat o suprafata de cca.10.441,30mp. care sa cuprinda vecinatatile. Terenul investitiei de pe strada Livezilor este de 2500,00 mp.

Documentatia a fost elaborata în baza Ordinului „ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru PUD - GM.009 - 2000”

Obiectul lucrarii de fata reprezinta determinarea conditiilor optime de amplasare a 5 locuinte cuplate, in regim de inaltime P+1, cu solutionarea unor elemente urbanistice referitoare la:

- dimensionare, functionalitate si aspect arhitectural
- echiparea cu utilitati edilitare
- rezolvarea circulatiei auto si pietonale
- integrarea si armonizarea noii constructii si amenajari cu cele existente

2.Incadrarea în localitate

2.1. Terenul luat în considerare pentru „Construire locuinte semicolective” este situat în intravilanul orasului Tulcea, judetul Tulcea, în subzona rezidentiala cu locuinte P;P+1;P+2(pana la 10m)- cu cladiri de tip urban- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) – zona LMu1, si zona de parcuri; complexe sportive; recreere; turism- 5,00m retragere la strada Livezilor – zona P.– conform P.U.G.

3. Situatia existenta

Terenul considerat este delimitat astfel :

- la nord - proprietate privata pe o lungime de 151,32m
- la sud - proprietati private pe o lungime de 151,52m
- la est - proprietate privata pe o lungime de 15,00m
- la vest - Str.Livezilor, pe o lungime de 18,00m

Terenul are acces direct la o strada.

3.1. Regimul juridic

În plansa nr.U3 – 8/2022 sunt analizate terenurile și construcțiile pentru amplasamentul studiat.

Terenul are o suprafață de 2500 mp. în acte, 2505,77 mp în teren și este proprietatea PERSOANEI JURIDICE SISTEM TERRA SOLUTION S.R.L., CONFORM Act notarial nr.1611/03.08.2017, act notarial nr.161/06.02.2017 și act notarial nr.1171/14.06.2017.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire se va întocmi un studiu geotehnic.

Conform Normativ P100-1/2013, amplasamentul se află în zona seismică “D”, având $a_g = 0,20$ și perioada de colt $T_c = 0,7$ s.

3.3. Analiza fondului construit existent

Construcțiile existente din zona sunt:

- pe latura Nord, există o construcție în cadre, abandonată, care este poziționată ilegal, intrând o parte pe terenul ce face obiectul acestui PUD
- pe celelalte laturi sunt construcții de locuințe private în stare bună

3.4. Cai de comunicație

Amplasamentul este situat în partea de vest a mun. Tulcea, cu acces din strada Livezilor, prin intermediul acesteia făcându-se legătura cu str. Isacței, artera majoră a localității.

3.5. Echiparea edilitară

Zona studiată are în dotare următoarele echipări edilitare:

- alimentare cu energie electrică la 220V în str. Livezilor
- alimentare cu apă potabilă în str. Livezilor
- canalizare ape menajere în str. Livezilor
- alimentare gaze naturale în strada Livezilor

Poziționarea rețelelor în raport cu zona studiată este prezentată în plansa nr.A4 – 8/2022

4. Propuneri

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede următoarele:

- 4 module identice constituite fiecare din două locuințe cuplate în regim de înălțime P+1
- Un modul individual constituit din două locuințe cuplate în regim de înălțime P+1
- Asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare locuință în parte
- Acces auto
- Acces pietonal
- Spații verzi
- Terase înverzite pentru fiecare locuință
- Asigurarea utilitatilor

4.2. Descrierea solutiei

MODUL 1

Funcțional, construcția propusă va avea un regim de înălțime P+1, și va adăposti două locuințe cuplate identice cu următoarele spații:

- La parter : bucatărie, camera de zi cu loc de luat masă, baie și un dormitor
- La etaj : un dormitor matrimonial cu baie proprie, două dormitoare cu o baie

MODUL 2

Funcțional, construcția propusă va avea un regim de înălțime P+1, și va adăposti două locuințe cuplate identice cu următoarele spații:

- La parter : bucatărie, camera de zi cu loc de luat masă, baie
- La etaj : două dormitoare cu baie individuală

Construcțiile propuse vor avea o structură din cadre prefabricate, cu planșee de BA, închideri exterioare din zidărie porotherm.

Pardoselile vor fi în funcție de destinația spațiilor.

Astfel :

- în bucatărie, loc de luat masă și hol acces, gresie portelanată
- în baie, scări, – gresie antiderapantă;
- în camera de zi și dormitoare – parchet laminat

4.3. Organizarea circulației

Drumuri

Terenul studiat are ieșire la strada Livezilor, pe o lungime de 18,00m.

Se propune realizarea unui acces carosabil, din strada Livezilor, în lățime de 3,00m.

Pe terenul studiat, se vor asigura 10 locuri de parcare.

Circulația pietonală

Ca principiu de amenajare s-au prevăzut alei de circulație pietonală la construcțiile nou propuse, de 1m lățime de jur împrejur cât și racordarea acestora cu aleile pietonale ce vor deservei accesul la platformele pentru Europubele și locurile de parcare.

Sistematizare verticală

Construcțiile propuse se vor așeza pe teren, nefiind probleme de amplasare deoarece terenul este plat. În jurul construcțiilor se va executa un trotuar de 1m lățime cu pantă ușoară.

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere:

- amplasarea construcțiilor în cotele obligate;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;

4.4. Regim de aliniere

Aliniamentul propus reprezintă limita maximă admisibilă de construire a clădirilor.

Criteriile care au stat la baza determinării aliniamentelor propuse au fost următoarele:

- încadrarea în recomandările PUG Tulcea- 5,00m retragere la strada Livezilor
- necesitatea adaptării clădirii la teren și la vecinătăți.
- Respectarea recomandărilor din Codul civil
- Respectarea Ordinului nr.119/2014/4 februarie 2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Astfel:

- constructiile se vor retrage fata de strada livezilor la 5,00m
- Constructiile se vor retrage fata de latura de nord la 1,00m
- H maxim al constructiilor este de 9,45m. distanta dintre constructii este mai mare decat inaltimea maxima- 10,25m-15,75m, acest fapt asigurand insorirea acestora pe o perioada de minim 1 ½ la soltitiul de iarna, a incaperilor de locuit din fiecare cladire

4.5. Regim de înaltime

Regimul de înaltime maxim s-a stabilit în functie de:

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirii;

Astfel regimul de înaltime propus este P+1

4.6. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare maxima a terenului în functie de destinatie, program, regim de înaltime sunt:

Suprafata construita = 771,85 mp

Suprafata desfasurata = 1578,00 mp

Suprafata teren = 2500 mp

POT existent = 0% ; POT maxim propus = 35%;

CUT existent = 0 ; CUT maxim propus = 1;

Regim de înaltime – P+1 (conf.CU);

BILANT TERITORIAL

REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT ZONA PROPRIETATE

Nr.crit.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	procente%	mp	procente%
1.	Suprafata constructii	0,000	0	771,850	30,874
2.	Suprafata acces auto	0,000	0	470,757	18,830
3.	Suprafata acces pietonal, alei, platforme europubele	0,000	0	456,498	18,260
4.	Suprafata spatii plantate	2500	100	675,895	27,036
5.	Suprafata parcar	0,000	0	125,000	5,000
	S total	2500,000	100,000	2500,000	100,000

S teren = 2500mp

P.O.T propus = 35,00%

C.U.Tpropus = 1

4.7. Echiparea edilitara

4.7.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la conductele de apa din str. Livezilor. Constructiile vor cuprinde urmatoarele categorii de instalatii:

- instalatii de apa potabila si apa calda de consum;
- instalatii de canalizare;

Instalatia de apa potabila va cuprinde:

- instalatia interioara de distributie apa potabila;
- producerea apei calde menajere;
- instalatia de apa calda menajera;

Instalatia de canalizare:

- va prelua apele pluviale de pe acoperis;
- ape uzate menajere, care nu necesita preepurare;

Instalatia de canalizare se va realiza prin racordarea la conductele menajere din str. Livezilor

Instalatia de evacuare a apelor uzate

Din cadrul constructiilor se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate menajere:

- ape uzate menajere care nu necesita preepurare inainte de a fi preluate de catre canalizarea publica. Acestea provin din functionarea obiectelor sanitare.;
- preluare ape pluviale de pe acoperis;

4.7.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a receptoarelor din cadrul obiectivului se va face la tensiunea de 0,4 kV printr-un bransament de la rețeaua de joasa tensiune a furnizorului de energie electrica din str. Livezilor.

Distributia energiei electrice in cadrul obiectivului se va face dintr-un tabloul electric general de distributie (TGD) complet echipat, individual pentru fiecare locuinta in parte.

Instalatii electrice pentru iluminatul exterior

Alimentarea cu energie electrica a iluminatului exterior sa va face din tabloul electric de iluminat parter. Tabloul electric pentru iluminatul exterior va contine aparatajul de protectie a circuitelor de iluminat precum si comanda aferenta acestor circuite.

Instalatii electrice pentru iluminatul interior si prize

Iluminatul interior se va realiza cu corpuri de iluminat cu lampi fluorescente montate aparent, cu grad de protectie corespunzator zonelor in care au fost amplasate. Pentru fiecare nivel in parte se va prevedea câte un tablou de iluminat montat aparent pe perete.

Instalatii electrice de protectie prin legarea la pamânt

Fiecare constructie va fi prevazuta cu o priza de pamant naturala pentru instalatia de legare la pamant si instalatia de paratrasnet, avand rezistenta de dispersie de maxim de 1 Ohm

Instalatia de paratrasnet

Instalatia de paratrasnet va fi de tip rețea de captare, realizata cu platbanda O1-Zn 25x4 mm montata pe aticul cladirii.

4.7.3. Instalatii termice

Agentul termic pentru incalzire, apa calda 90^o/70^oC va fi preparat in centrala termica proprie fiecarei locuinte Aceasta va fi amplasata la parterul cladirii si va avea ferestre spre exterior.

Agentul termic va fi furnizat de o centrala murala individuala pentru fiecare locuinta,, alimentata cu combustibil gazos.

Evacuarea gazelor arse se va realiza prin cosuri de fum metalice .

5.Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

5.1. Protectia calitatii apelor în exploatarea obiectivului

In timpul exploatarei obiectivului apa este utilizata pentru consum menajer.

Modul de evacuare a apelor uzate menajere si pluviale

In timpul exploatarei obiectivului pot rezulta ape uzate astfel: ape uzate menajere si ape uzate pluviale.

Apele uzate vor fi evacuate în retelele de canalizare publice.

5.2. Protectia calitatii aerului

In timpul realizarii obiectivului

Ca noxe se pot evidenta pulberi rezultate din traficul utilajelor si masinilor utilizate la realizarea investitiei.Acestea nu au un caracter permanent, fiind limitate de realizarea obiectivului.

In exploatarea obiectivului

Din punct de vedere al impactului asupra calitatii atmosferei, surse potentiale de poluare a aerului sunt:

- gazele arse provenite de la centrala termica;
- gazele de esapament provenite de la masini;

Cazanele de incalzire prevazute asigura un înalt grad de protectie din punct de vedere ecologic, cu un conținut de noxe foarte scazut.

Evacuarea gazelor arse se va realiza prin cosuri de fum metalice .

5.3. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor

In timpul realizarii obiectivului

Sursele de zgomot în timpul realizarii obiectivului sunt utilajele si mijloacele de transport pentru materiale. Acestea nu au un caracter permanent, fiind limitate la perioada de realizare a obiectivului.

In timpul exploatarei obiectivului

Sursele de zgomot din cadrul investitiei vor fi manevrele auto. Se apreciaza ca sunt nesemnificative deoarece zona va cuprinde max. 10 masini.

5.4. Protectia împotriva radiatiilor

Nu sunt utilizate substante sau materiale radioactive.

5.5. Protectia solului si a subsolului

Nefiind vorba de activitati industriale nu se preconizeaza o eventuala poluare a solului. Depozitarea deseurilor menajere se va face în locuri special amenajate, fiind ridicate periodic de societati autorizate.

Apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse prin intermediul unui sistem de conducte spre sistemul de colectare din zona astfel încât suprafata solului nu va fi afectata.

Mortarul si betonul folosit va fi preparat în cuve speciale, fara sa fie afectat terenul din jurul constructiei.

5.6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatic

Activitatea umana generata de noua investitie nu va afecta vegetatia si fauna terestra.

5.7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Se asigura protectia vecinatatilor. Santierul se va desfasura în limita proprietatii fara sa afecteze constructiile din jur.

5.8. Gospodaria deseurilor generate pe amplasament

Deseuri rezultate din faza de constructie

- pietris, beton, tencuieli;
- resturi metalice;
- ambalaje de hârtie, carton, plastic, etc.;

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate în colectare/valorificare.

Deseuri rezultate din faza de exploatare

Din activitatea de exploatare rezulta urmatoarele tipuri de deseuri:

- deseuri menajere;
- deseuri rezultate de la apele uzate menajere si pluviale;

Deseurile menajere se vor colecta în pubele amplasate pe o platforma betonata individuala si vor fi evacuate din zona de catre o firma autorizata.

5.9. Gospodaria deseurilor generate pe amplasament

Prin grija beneficiarului, dupa terminarea lucrarilor, spatiul afectat va fi curatat, nivelat si adus la starea initiala.

5.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Beneficiarul se obliga sa supravegheze zona amplasamentului, întretinându-l curat în permanenta, pe toata durata lucrarilor de construire precum si pe toata durata de functionare a obiectivului.

Intocmit
arh.Matilda Simona Teodorescu