



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Capitolul I – DATE GENERALE

I.01. – Obiectul proiectului

Denumirea proiectului:	P.U.Z. - DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER H MAX=2S+P+6E+7R SI REFACERE IMPREJMUIRE
Beneficiar:	PUHA FLOAREA
Amplasament:	STR.SLT.GAVRILOV CORNELIU, NR.152, NR.CAD. 30174 SI 32514, MUN.TULCEA, JUD. TULCEA
Proiectant general:	S.C. ALFA INVEST S.R.L.
Numar proiect:	B.008
Data intocmirii:	IUNIE 2022
Faza de proiectare:	P.U.Z. – INTENTIE ELABORARE

I.02. – Regim juridic

Terenurile cu nr.cad. 30174 si 32514 (intravilan) situate in municipiul Tulcea, sunt in proprietatea privata a beneficiarului persoana fizica, doamna PUHA FLOAREA, conform contractului de transfer al dreptului de proprietate prin dare in plata nr.4431/20.12.2013.

I.03. – Regim economic

Conform PUG si RLU al municipiului Tulcea, cele doua terenuri intravilane cu numerele cadastrale 30174 si 32514, in suprafata insumata de 2002 mp, se afla in zona centrala, UTR10, zona IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general, cu subzone Isa constructii administrative si ISf constructii financiar-bancare.

Se propune utilizarea celor 2 terenuri intravilane adiacente pentru executarea lucrarilor de construire **DESMIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER H MAX=2S+P+6E+7R SI REFACERE IMPREJMUIRE.**

Capitolul II – SITUATIA EXISTENTA

II.01. - Incadrare in localitate si zona:

- terenuri intravilane adiacente situate in centrul municipiul Tulcea, jud. Tulcea, in zona delimitata de strazile slt. Gavrilov Corneliu, Mihai Viteazul, Sabinelor, Dobrogeanu Gherea, cu deschidere la str. slt. Gavrilov Corneliu.

Vecinatati al terenurilor:

- nord: cale de acces auto/pietonal
- est: trotuar pietonal - strada slt.Gavrilov Corneliu
- sud: proprietate privata - strada slt.Gavrilov Corneliu nr.154 (nr.cad.33538)-Asociatia Judeteana de Fotbal Tulcea
- vest: proprietati private/publice – anexe parter (garaje) aferente blocului E4 (str.Sabinelor), centrala termica (din care identificate cu nr.cad.30262, 40409, 40419)

II.02 - Descrierea terenurilor:

TEREN NR.CAD.32514:

S teren intravilan nr.cad.32514 = 522 mp (din acte)



S teren intravilan nr.cad.32514 = 532 mp (din masuratori)
S construita constructii existente (C1) = 289 mp
S desfasurata constructii existente (C1) = 949 mp
Pe teren este amplasata o constructie C1 cu regim de inaltime D+P+2E cu functiunea de birouri si spatii comerciale

Terenul prezinta imprejmuire pe latura est, nord si vest

Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura nordica, respectiv de pe latura estica - str.slt.Gavrilov Corneliu

TEREN NR.CAD.30174:

S teren intravilan nr.cad.30174 = 1462 mp (din acte)
S teren intravilan nr.cad.30174 = 1470 mp (din masuratori)
S construita constructii existente (C1+C2+C3) = 759 mp
S desfasurata constructii existente (C1+C2+C3) = 1052 mp
Pe teren sunt amplasate 3 constructii:

- C1 cu regim de inaltime P+2E cu functiunea de birouri si spatii comerciale;
- C2 cu regim de inaltime parter cu functiunea de spatii depozitare (anexa);
- C1 cu regim de inaltime parter cu functiunea de garaj (anexa);

Terenul prezinta imprejmuire pe latura sud, est si vest

Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura estica - str.slt.Gavrilov Corneliu

II.03. - Bilant teritorial:

TEREN NR.CAD.32514:

S teren intravilan nr.cad.32514 = 522 mp (din acte)
S teren intravilan nr.cad.32514 = 532 mp (din masuratori)
S construita constructii existente (C1) = 289 mp
S desfasurata constructii existente (C1) = 949 mp
POT existent = 54.32% (raportat la S teren din masuratori)
CUT existent = 1.78 (raportat la S teren din masuratori)
Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura nordica, respectiv de pe latura estica - str.slt.Gavrilov Corneliu

TEREN NR.CAD.30174:

S teren intravilan nr.cad.30174 = 1462 mp (din acte)
S teren intravilan nr.cad.30174 = 1470 mp (din masuratori)
S construita constructii existente (C1+C2+C3) = 759 mp
S desfasurata constructii existente (C1+C2+C3) = 1052 mp
POT existent = 51.63% (raportat la S teren din masuratori)
CUT existent = 0.72 (raportat la S teren din masuratori)
Accesul auto si pietonal pe proprietate se realizeaza din calea de acces de pe latura nordica, respectiv de pe latura estica - str.slt.Gavrilov Corneliu

TOTAL nr.cad. 32514+30174

S totala teren nr.cad. 32514+30174 = 2002 mp (din masuratori)
S construita constructii existente = 1048 mp
S desfasurata constructii existente = 2001 mp
POT existent = 52.35% (raportat la S teren din masuratori)
CUT existent = 1 (raportat la S teren din masuratori)
Accesul auto si pietonal pe cele 2 terenuri cu nr.cad. 32514+30174 se realizeaza din calea de acces de pe latura nordica, respectiv de pe latura estica - str.slt.Gavrilov Corneliu; cele doua



terenuri si constructiile existente sunt bransate la utilitatile publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaz natural, telecomunicatii

Capitolul III – PREZENTAREA INVESTITIEI, INDICATORI PROPUȘI

III.01. – Descrierea functionala

a. DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE

Din surse proprii ale proprietarului, prin proiect se propune desfiintarea in totalitate a tuturor constructiilor existente pe cele 2 terenuri.

Pe terenul cu nr.cad.32514 este amplasata o constructie:

- C1 cu regim de inaltime D+P+2E cu functiunea de birouri si spatii comerciale

Pe terenul cu nr.cad.30174 sunt amplasate 3 constructii:

- C1 cu regim de inaltime P+2E cu functiunea de birouri si spatii comerciale;
- C2 cu regim de inaltime parter cu functiunea de spatii de depozitare (anexa);
- C3 cu regim de inaltime parter cu functiunea de garaj (anexa);

S construita constructii existente (nr.cad. 32514+30174) = 1048 mp

S desfasurata constructii existente (nr.cad. 32514+30174) = 2001 mp

Factorii pentru care beneficiarul dorește desființarea în întregime a construcțiilor existente sunt următorii:

- starea de degradare atât a elementelor structurale cât și a celor nestructurale datorate duratei mari de viață, a materialelor de construcție folosite, a intemperțiilor și solicitărilor seismice
- dispunerea și funcțiunea spațiilor interioare ale construcțiilor sunt învechite și demodate și nu satisfac cerințelor beneficiarului/clientilor
- eliberarea terenului in vederea construirii unor investitii noi, durabile, realizate cu materiale moderne, cu grad ridicat de confort

b. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER H MAX=2S+P+6E+7R SI REFACERE IMPREJMUIRE

Din surse proprii ale proprietarului, prin proiect se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime maxim 2S+ P+6E+7R cu 1-4 tronsoane (scari) cu urmatoarele functiuni:

- subsol 1, subsol 2: parcaj auto, adapost protectie civila ala, spatii tehnice
- parter : 1-4 acces principale pentru etajele cu apartamente (1-7), cu zona windfang, cutii postale, paza, zona contorizari, hol de distributie cu scara, respectiv 3-10 spatii comerciale si de servicii/birouri

- etaj 1-7: 1-4 holuri de distributie cu scari si lifturi, 12-20 apartamente pe fiecare nivel; se propun apartamente, cu 1-4 camere locuibile, dispuse pe etajele 1-7, cu spații interioare și suprafețe conform Anexei nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicata.

Imobilul va fi dotat cu scari si lifturi pentru circulatie verticala.

Pentru etajele de apartamente 1-7, diferența de cotă între 2 nivele supraterane va fi de min. 2,75 m și max. 3,35 m, corespunzând o scară între cele două nivele cu 16-20 trepte. Scările dintre nivelele diferite vor fi executate din beton armat. Înălțimea liberă finită între pardoseală și plafon la spațiile interioare supraterane va fi minim 2,60 m. Avand in vederea functiunea propusa a parterului (comert - servicii), inaltimea libera a acestuia va fi minim 4.50m - maxim 5.00 m.

Suprafetele, caracteristicile si coeficientii urbanistici propusi se regasesc la bilantul teritorial propus.

Amenajarile exterioare constau in:



- se vor realiza amenajări exterioare construcției (alei auto și pietonale, rampe de acces auto către subsoluri), bransamentele la utilități (dacă este cazul), spații verzi (minim 15% din suprafața însumată a celor 2 terenuri amenajate la sol și în terase verzi); locurile de parcare se va calcula conf. HCL nr.201/2017, parcaje ce se vor asigura în incinta proprietății/ subsoluri / cooperare - concesiune la maxim 200 m față de amplasament;

- după caz, având în vedere că terenurile prezintă bransamente la toate utilitățile publice, se prevăd bransamente subterane noi pentru apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații;

- pentru accesul utilizatorilor/ evacuări, către spațiile comerciale / de servicii, respectiv apartamente propuse, se vor prevedea accese pietonale dinspre toate laturile edificabilului propus

- după caz, conform breviarelor de calcul, proiectelor de instalații, asigurarea securității la incendiu, etc, se pot amplasa în limita edificabilă propusă și în subsoluri echipamentele și instalațiile necesare (post trafo, rezervor apă de incendiu, prize de aer/desfumare, camera pompe-hidrofoare, etc)

- accesul auto nu se modifică, se vor realiza tot pe latura nord și est (str. slt. Gavrilov Corneliu)

- se propune refacerea împrejuririi cu gard cu înălțime maximă de 2.00 m realizat cu stalpi și fundații de beton, soclu de beton și elevație din panouri metalice semitransparente; se vor prevedea pe latura nordică (spre calea de acces) și estică (str. slt. Gavrilov Corneliu) poartă/barieră de acces auto.

- colectarea deșeurilor se va face de către serviciul de salubritate local, în urma încheierii unui contract de servicii sau către spațiul indicat de primărie. Platforma pubelei de deșuri menajere va fi împrejmuită, impermeabilizată, cu asigurarea unei pante de scurgere și va fi prevăzută cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

II.02. - Bilant teritorial propus:

TOTAL nr.cad. 32514+30174

S totală teren nr.cad. 32514+30174 = 2002 mp (din măsuratori)

Accesul auto și pietonal pe cele 2 terenuri cu nr.cad. 32514+30174 se realizează din calea de acces de pe latura nordică, respectiv de pe latura estică - str.slt.Gavrilov Corneliu

S construită construcții existente = 1048 mp

S desfășurată construcții existente = 2001 mp

POT existent = 52.35% (raportat la S teren din măsuratori)

CUT existent = 1 (raportat la S teren din măsuratori)

POT propus desființare construcții existente pe cele 2 terenuri = 0

CUT propus desființare construcții existente pe cele 2 terenuri = 0

S construită desfășurată propusă subsoluri (parcaj auto, ala, spații tehnice) = max. 3500.00mp

S construită propusă imobil 2S+P+6E +7R = max. 1401.40 mp

S desfășurată propusă imobil 2S+P+6E +7R = max. 11000.00 mp (suprateran)

Regim maxim de înălțime propus = 2 SUBSOL + PARTER + 6 ETAJE + 7 RETRAS (Regim minim de înălțime propus = 2 SUBSOL + PARTER + 4 ETAJE)

Înălțime maximă imobil propus = 28.00 m (Înălțime minimă imobil propus = 17.50 m)

POT maxim propus = 70 % (POT minim propus = 50 %)

CUT maxim propus = 5.5 (CUT minim propus = 4.0)

Retragere față de aliniament - latura estică (str.slt.Gavrilov Corneliu) ale edificabilului propus = 4.00m

Retrageri față de limita de proprietate posterioară și laterale ale edificabilului propus = 3.00m

S spațiu verde = min.300.30 mp (min.15% din S teren); amenajate pe sol și în terase verzi

S alei - platforme = max. 300.30 mp (max. 15% din S teren)



Asigurare locuri de parcare (conf.HCL nr.201/2017):

- in subsoluri imobil propus
- pe teren
- cooperare/concesionare la max.200 m de amplasament

Funcțiuni propuse:

- subsol 1, subsol 2: parcaje auto, adapost protectie civila, spatii tehnice
- parter: spatii pentru comert si servicii;
- etaj 1- 7: apartamente cu 1,2 3 si 4 camere

Categoria de importanta C

Clasa de importanta III

Propunerile PUZ constau in schimbarea de destinatie a terenului, din IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general, cu functiuni complementare admise pe aceeasi parcela LIu2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m) in utilizare cu caracter mixt - ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM INALT DE INALTIME (PESTE P+3E, >10 M) (predominant) SI CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER (ce pastreaza caracterul zonei centrale) si care permite coeficientii, caracteristicile si regulile sus prezentate pentru realizarea obiectivului.

Capitolul IV – CONCLUZII

Solutia pe care o propune prezentul proiect pentru DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER H MAX=2S+P+6E+7R SI REFACERE IMPREJMUIRE cu amplasament pe cele 2 terenuri adiacente cu nr.cad. 30174 si 32514, situate in intravilanul municipiului Tulcea, este de a stabili regulile de ocupare a terenurilor, de amplasare a constructiilor și amenajărilor ulterioare, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de spatii comerciale/servicii / locuinte din zona, ce se vor regasi intr-un imobil propus ce se va realiza cu materiale durabile si moderne, si asigurand un grad ridicat de confort.

Intocmit:
arh.,urb., Ionut Constantin

