

## MEMORIU JUSTIFICATIV- faza P.U.D.

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1-Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:

**CONSTRUIRE LOCUINTE IN CONDOMINIU CU REGIM MIC DE INALTIME S+P+2E**

Adresa lucrarii:

**JUDETUL TULCEA, MUNICIPIUL TULCEA, TARLAUA 24, PARCELA 376/1, str. BABADAG nr. 180B**

Initiator (beneficiar) P.U.D.:

**S.C. NEW GREEN IMOBIL S.R.L.**

Elaborator (proiectant):

**S.C. OPSCAPE HUB SRL**

Data elaborarii:

**IULIE 2023**

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu determina conditiile de amplasare in interiorul incintei a unei cladirii cu destinatia de locuinta.

Rolul documentatiei este de a detalia si aprofunda conditiile de amplasare a cladirii, dotare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, accese, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenurilor si regimul de inaltime.

Terenul aflat in proprietatea privata a initiatorului este situat in municipiul Tulcea, tarlaua 24, parcela 376/1, strada Babadag nr.180B, zona caracterizata predominant locuire.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform regulamentului local de urbanism al municipiului Tulcea, imobilul se afla in U.T.R. 30 - Cetatii, zona L – subzona LM – locuinte cu regim mic de inaltime P+4 (10) nivele si P+1-2.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 193 din 30.06.2005, amplasamentul se afla in zona de L- subzona locuire – locuinte cu regim mic de inaltime.

Distanta minima recomandata:

-aliniament - 5,00m;

-limitele laterale – conform Cod Civil (min. 0,80m intre peretele fara goluri si limita de proprietate, 1,90m intre peretele cu goluri si limita de proprietate, se va pastra pe o latura lunga o retragere de min.3m pentru acces de interventie la incendii

-limita posterioara – nereglementat.

### 2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

S-a realizat suport topografic la zi actualizat, receptionat de O.C.P.I. TULCEA. Acesta nu are concluzii.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 Regimul juridic

Terenul in suprafata de 2.442,00mp, este detinut de initiator conform contract de vanzare autentificat sub nr. 125 din 19.01.2023.

**Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:**

-la *nord-vest*: strada (domeniul public de interes local) – lungimea totala a laturii este de 57,16m ;

-la *nord-est* – NC 33494 (proprietati private) – lungimea totala a laturii este de 83,03m ;

-la *sud* – strada (domeniul public de interes local) - lungimea totala a laturii este de 18,61m;

-la *sud-vest* – strada (domeniul public de interes local) - lungimea totala a laturii este de 59,12m;

### 3.2 Regimul economic

Folosinta actuala : terenul are categoria de folosinta arabil.

Destinatia propusa : zona rezidentiala cu locuinte, P, P+1, P+2 (pana la 10m), subzona LM – locuinte cu regim mic de inaltime.

### 3.3. Regimul tehnic

**Conform certificatului de urbanism** conditiile de densitate a construirii pe fiecare parcela:

Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte (mentionate la utilizarile admise) sunt urmatoarele:

POT= **40%** ;

CUT= **1,5** ;

Niv= **3** .

Nu se vor lua in considerare la calculul indicilor mentionati anterior cladirile care adapostesc functiuni anexa, independente de cladirea de locuit, la calculul SD se adauga suprafetelor nivelurilor curente, suprafetele incaperilor de locuit, de vanzare si depozitare a marfurilor, de productie sau de exercitare a profesiunilor libere, situate in subsolul/ demisolul si/sau in mansarda cladirii;

Acces carosabil – din strada Babadag

Acces pietonal – din strada Babadag

**Regim de aliniere** – conform certificatului de urbanism, amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face in conformitate cu P.U.Z. cu regulamente aferente aprobate conform legii si, daca este cazul, pe baza PUD.

La stabilirea aliniilor constructiilor fata de oricare dintre terenurile care fac parte din domeniul public (strazi, circulatii pietonale, cai ferate, parcuri, cimitire municipale, unitati militare) sau fata de cursurile de apa precum raurile si fata de diferitele canale se vor avea in vedere urmatoarele elemente:

• Alinierea cladirilor din ZCAD vor fi stabilite de catre Consiliul Local al Municipiului Tulcea in conformitate cu RAEC;

La stabilirea aliniilor frontale si a distantelor acestora fata de aliniamentul parcelelor, se vor avea in vedere urmatoarele:

• realizarea distantei minime intre fatadele cladirilor situate pe fronturile opuse ale strazii egala cu cel putin inaltimea maxima a cladirilor din zona.

• asigurarea rezervelor de teren pentru eventualele largiri ale profilului stradal.

• asigurarea distantelor minime pentru accesele la garajele subterane prin rampe.

• asigurarea distantelor minime pentru realizarea plantantiilor pe parcele (intre cladire si aliniament).

• asigurarea obtinerii unei zone edificabile pe parcela care sa permita incadrarea in POT.

• incadrarea in specificul zonei in ceea ce priveste asezarea cladirilor fata de aliniament.

- asigurarea obtinerii imaginii urbane dorite.

## **Caracterul zonei – aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinatia cladirilor**

Terenul studiat este in prezent situat la intersectia a doua strazi reglementate prin documentatia de urbanism aprobata pentru zona, dar care se afla intr-un proces de dezvoltare. Acesta este rezultatul dezvoltarii urbane si cererii crescande pentru locuinte in zona. Terenul este liber de constructii, acestea fiind proiectate astfel incat sa se integreze in mod armonios in peisajul existent, respectand atat nevoile locuitorilor, cat si caracterul zonei.

Fiind o zona aflata intr-un proces incipient de dezvoltare, fondul construit in zona este redus, in principal format din locuinte individuale cu regim de contruire izolat, cu regim de inaltime mic, de pana la P+2E.

Parcelarul este in general inegal, trebuie avut in vedere ca inca nu este dezvoltat in totalitate si ca pot exista variabile specifice in functie de planurile si regulamentele urbanistice.

### **Echipare edilitara**

– alimentare cu apa – in zona nu exista retele aflata in administrarea SC AQUASERV SA, se propune dezvoltarea echiparii edilitare prin grija initiatorului de plan ;

– canalizare menajera – in zona nu exista retele aflata in administrarea SC AQUASERV SA, se propune dezvoltarea echiparii edilitare prin grija initiatorului de plan ;

– alimentare cu gaze naturale – in zona nu exista retele aflata in administrarea SC TULCEA GAZ SA, se propune dezvoltarea echiparii edilitare prin grija initiatorului de plan,

– alimentare cu energie electrica – in zona exista retele aflata in administrarea SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA ;

– servicii publice de salubritate – in zona se pot colecta deseuri menajere de catre SC SERVICII PUBLICE SA ;

## **4. REGLEMENTARI**

### **Elemente de tema**

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune construirea unui imobil de locuinte semicolective avand regimul maxim de inaltime S+P+2E.

La subsol se vor prevedea parcuri auto si de biciclete pentru locuinte, boxe pentru depozitare si spatiile tehnice necesare functiunilor propuse.

Parterul va avea functiunea de locuire si va include spatiile verzi aferente in curtea interioara. Etajele superioare vor fi destinate locuirii.

## Determinarea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Solutia volumetrica propune o constructie formata din **trei corpuri supraterrane** legate intre ele de demisolul general care va adaposti parcarile. Scopul scindarii constructiei in mai multe elemente este **evitarea formarii unui volum masiv total nespecific zonei studiate.**

## Capacitatea, suprafata desfasurata

Indicatori spatiali:

S CONSTRUITA = **976 mp**

S CONSTRUITA DESFASURATA = **2930 mp**

## Principii de compozitie (distante fata de constructii existente)

Amplasarea cladirii pe parcela respecta distantele minime reglementate prin P.U.G. si RAEC si P.U.Z..

- **Amplasare fata de limita strazii din partea de nord – retras 5.00 m**
- **Amplasare fata de limita strazii din partea de vest – retras 5.00 m**
- **Amplasare fata de limita strazii din partea de sud – retras 5.00 m**
- **Amplasare fata de limita de proprietate in partea de est – 0,00m (alipit la calcan)**

**Regimul de inaltime propus este S+P+2E**, atingand o inaltime maxima totala de 10.00 m.

Regimul de inaltime calculat de la nivelul strazii in fiecare punct al acestia nu va depasi 10.00 m si se va conforma prevederilor certificatului de urbanism. Invelitoarea va fi in sistem terasa care ca elimina diferenta intre inaltimea la cornisa si inaltimea maxima a constructiei.

Accesul pietonal si auto se va realiza direct din strada Babadag, pe laturile de sud-vest si nord-vest ale parcelei.

### **Integrarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

Propunerile tehnice vor lua in considerare si regimurile de inaltime ale constructiilor invecinate, atat pe cele care in prezent sunt in faza de executie, cat si pe cea existenta la nord de amplasament.

Prin volumetrie, conformare si amplasare cladirea propusa nu creeaza nici un inconvenient pentru constructiile invecinate, integrandu-se in contextul existent.

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si ca indicatori urbanistici prevazuti de PUZ.

Funciunile dorite – locuire – nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone de calitate.

Accesul auto in parkingul subteran se va face doar din strada Babadag.

Numarul de parcare necesare s-a calculat conform regulamentului general de urbanism, si a

regulamentului local de parcare a mnicipiului Tulcea dupa cum urmeaza:

Nr. apartamente PROPUSE - **35**

Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE - **35 (1loc/ap.)**

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE - **35**

Nr. locuri de parcare auto PROPUSE IN SUBTERAN - **34**

Nr. locuri de parcare auto PROPUSE SUPRATERANE - **13**

Nr total de locuri rezultate - **47**

### **Valorificarea cadrului natural si organizarea reliefului**

Accesul pietonal se va realiza din partea de nord si de vest, atat pentru spatiile de interes public de la parter cat si pentru locuinte. Se prevad circulatii pietonale in curtea interioara.

Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbori si arbusti. Conform prevederilor PUZ se vor asigura spatii verzi pe sol natural in procent de minim 25%.

Profiluri transversale caracteristice, sistematizare verticala.

Ridicarea topografica a determinat cunoasterea precisa a planimetriei, indicand un teren cu o panta naturala de la Nord la Sud de cca. 10%, cotele de teren variind intre +95.08m (in zona de Nord a terenului), si +103.05m (in partea de Sud a amplasamentului).

### **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape,etc.

Destinatia constructiei propusa de locuire nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico-sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi dirijate spre canalizarea pluviala existenta.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii. Se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii.

Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

Regimul de construire (aliniere, inaltime, POT, CUT)

Alinierea - conform PUZ :

Conformarea cladirilor pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Regimul de inaltime propus va fi de S+P+2E.

Indicatori P.O.T. si C.U.T. pentru parcelele studiate:

Indicatori maximali admisi Indicatori propusi

**POT=40%**

**CUT=1,5**

**Niv=3.**

## **UTILITATILE EDILITARE**

### **Alimentarea cu energie electrica**

Constructia studiata se va racorda la reseaua electrica existenta in zona, prin bransament dimensionat in functie de puterea instalata necesara si in limita acordurilor actuale permise de furnizorul local de energie electrica; documentatia privind posibilitatea bransarii la reseaua electrica se va elabora la faza autorizatie de construire.

### **Alimentarea cu apa si canalizarea**

Se vor asigura prin racord la reseaua de alimentare cu apa si canalizare propuse pentru zona prin grija initiatorului; documentatia privind posibilitatea bransarii la reseaua de alimentare cu apa si canalizare se va elabora la faza autorizatie de construire.

### **Alimentarea cu agent termic**

Incalzirea spatiilor propuse se va asigura prin centrala termica proprie in retelele de gaze ce se vor dezvolta prin grija initiatorului.

## Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate intr-un spatiu special amenajat in interiorul parcelei, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

### Bilant teritorial:

Suprafata :	EXISTENT	PROPUS
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00mp	976,00mp
SUPRAFATA DESFASURATA	0.00	2930,00mp
P.O.T.	0.00%	40%
C.U.T.	0	1,5
TEREN	2 442,00mp	2 442,00mp

## 5. CONCLUZII

Edificarea imobilului nu afecteaza vecinatatile existente.

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii cele mai bune de vizibilitate si orientare.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

INTOCMIT,  
Arh. Cosmin Tudor VIZIREANU