

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrarii: **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1**
- Amplasament : **T67, P2035, nr. cad. 41829, mun. TULCEA, judetul TULCEA**
- Beneficiar : **OPREA VERONICA**
- Proiectant : **S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L. TULCEA**
- Data elaborarii : **2023**

1.2 OBIECTUL PUZ

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant. Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unei zone de locuit in extravilanul Municipiului Tulcea, TARLA 67, Parcela - 2035, teren proprietate privata apartinand lui Oprea Florin si Oprea Veronica, in vederea introducerii in intravilan a suprafetei de teren.

Conform Planului General al Municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. NR. 19/25.03.1999, terenul studiat face parte din zona TAG - terenuri agricole.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulatilor si acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare

2. Stadiul actual al dezvoltarii:

2.1. Evolutia zonei

Zona este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pana in prezent caracter arabil. Necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare de zone de locuire si functiuni complementare a crescut si este in continua crestere.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este in sudul limitei intravilane a municipiului Tulcea. Terenul este situat in partea de nord a strazii Alunului, strada ce reprezinta limita intravilanului localitatii Tulcea.

Terenul se invecineaza cu:

- a. Sud – domeniu public: drum
- b. Est – propr. privata: neintabulat
- c. Nord – propr. privata: N.C. 41828
- d. Vest – propr. privata: N.C. 39164

2.3 Elemente de cadru natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic. Constatările acestui studiu sunt:

- terenul de fundare este un loess de categoria B, macroporic, sensibil la umezire, de compresibilitate mare.
- la data prezentului studiu nu se remarca elemente care sa puna in pericol stabilitatea generala a amplasamentului.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale. Nivel ape freatiche sub - 15.00m, nu se cunosc accidente de teren de genul hrubelor, beciurilor sau umpluturilor, iar aspectul general este de teren relativ plat, cu o usoara panta nord-sud.

Clima este temperat continentală cu nuante specifice platoului Dobrogean , temperaturile medi anuale nu depasesc -16 grade iarna si +30grade vara, exceptiile manifestandu-se doar la intervale mari de ca 10 ani. Umiditatea aerului este de 10%. Vanturile predominante sunt din N si N-E, cu intensitate mijlocie, mai puternice iarna.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza in zona D (cf.P100/1992) si gradul 8 (SR 11100/0-1993); cu perioada de colt $T_c = 1,55$ si $K_s 0,16$.

Conform STAS 6054/74, adancimea maxima de inghet este de -0,90 m de la suprafata terenului natural.

2.4 Circulatia

Pricipala cale de circulatie din zona este strada Alunului, strada ce margineste terenul studiat in partea de sud (conf. titlu de proprietate - linie de parcelare)

2.5 Ocuparea terenurilor

Zona detaliata in P.U.Z. are o suprafata de 299.00mp teren arabil in extravilan.

Terenul este liber in prezent.

Amplasamentul studiat este marginit de terenuri arabile la est si nord, si de o zona de locuit din intravilanul localitatii in partea de vest.

Atat in zona studiata cat si in zona adiacenta nu sunt dotari de interes local. Zona studiata nu dispune de spatii verzi amenajate si nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt:

- absentă utilitatilor in zona
- cai de acces insuficiente.

2.6 Echipare edilitara

Zona este racordata la rețeaua de alimentare cu energie electrica.

In partea de nord a amplasamentului exista o rețea publica de distributie de a apei. Exista la momentul actual o rețea de canalizare.

2.7 Probleme de media

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural si cadrul construit nu sunt disfunctionalitati. Se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. In zona nu sunt pericole de inundatii sau de alunecari de teren, terenul fiind relativ plat, cu o usoara panta nord-sud.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

2.8 Concluzii

Terenul extravilan, luat in considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat intr-o zona adiacenta unei zone de locuit din intravilanul orasului Tulcea, si are acces direct din strada Alunului.

Din analiza situatiei existente rezulta necesitatea construirii unui locuinte deoarece la ora actuala sunt multe solicitari in acest sens.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de consultarea studiilor si proiectelor elaborate anterior - studii Geo, Planul Urbanistic General

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului General al Municipiului Tulcea aprobat prin H.C.L.nr. 29/27.05.1996 si H.C.L. NR. 19/25.03.1999, terenul studiat face parte din zona TAG - terenuri agricole.

Ca si categorie de folosinta terenul este arabil si este proprietatea privata a persoanelor fizice Oprea Florin si Oprea Veronica.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Pentru a determina conditiile de fundare corespunzatoare amplasamentului indicat de catre beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic. Adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intomi, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

3.4 Modernizarea circulatilor

Terenul studiat este marginit (incadrat) la sud de strada Alunului (conf. titlu de proprietate - linie de parcelare)

Perpendicular pe cele doua artere, in limita terenului studiat in partea de vest a acestuia se propune o alee carosabila de legatura intre cele doua strazi existente, precum si accese carosabile pentru fiecare lot, pentru a face posibila deservirea tuturor parcelelor din zona studiata, alee ce va fi insotita de un trotuar pe lungimea acesteia. Suprafata ale carosabile si a trotuarului va ramane in proprietate privata.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare pluviala vitoare a orasului. Aleea carosabila propusa va fi executata din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixture asfaltice.

Alea carosabila va avea 3,5m latime si va fi marginita de o zona verde(0,8 m), si trotuar (1,2 m), rigola intre carosabil si spatiul verde sau 6m latime in zonele cu supralargiri pentru intoarcere si asteptare.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In prezentul P.U.Z. se propune reglementarea unui teren in suprafata de 299.00mp aflat in rpximitatea unei lotizari aprobate prin HCL nr. 46 din 28.02.2008. Se doreste unitatea urbanistica si se propune pastrarea reglementarilor aprobate in PUZ – ul conform HCL nr. 46 din 28.02.2008.

Cladirea va fi construita din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura sitului.

BILANT TERITORIAL

Functiuni	Existent		Propus min.		Propus max.	
	mp	%	mp	%	mp	%
Zona locuire	0.00	0.00	299.00	100.00	0.00	0.00
Zona TAG	299.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subzona constrctii	0.00	0.00	104.65	35.00	104.65	35.00

Subzona platforme	0.00	0.00	119.60	40.00	119.60	40.00
Subzona spatii verzi	0.00	0.00	74.75	25.00	74.75	25.00

Sistematizarea verticala

- stabilirea cotelor verticale a noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent;
- reducerea la maxim a volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteriai compositionale

- realizarea unui ansamblu cu cladirile existente;
- realizarea unor constructii care sa mobilize corespunzator frontul strazii Alunului.

Aliniament obligatoriu

Constructiile propuse vor avea o retragere de 3m fata de aliniamentul stradal.

Zona de implementare a constructiilor prezinta retrageri de 2m fata de limitele laterale si limita posterioara.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de necesitatile functionale D+P+1+2

Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de locuit POT = 35%

CUT = 1

Imprejmuiri

Pe limitele de est si vest ale terenului studiat se propune realizarea unei imprejmuiri opace (zidarie etc) cu inaltime de 2,0 m. (conf. Plan Reglementari).

Plantatii

Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel putin a unui arbore la o suprafata de 150 m de parcela construabila.

De asemenea spatial plantat pe fiecare parcela nu va fi mai mic de 25 % din suprafata lotului.

Odata cu realizarea urbanizarii zone propuse este necesara asigurarea utilitatilor aferente acestora.

3.6 Echipare edilitara

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin extinderea retelei de apa de pe strada Alunului, retea propusa paralel cu aleea carosabila ce asigura accesul in fiecare parcela.

Canalizare menajera

Evacuarea apelor se va face in fose septice vidanjabile, pe fiecare lot in parte, conform OMS nr. 536/1996.

Canalizare pluviala

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe suprafata acoperisului cladirii si le descarca in reseaua de ape pluviale prevazuta in jurul constructiei propuse, precum si de pe platformele dalate, conducandu-le apoi in reseaua de ape pluviale propuse in lungul carosabilului.

Alimentarea cu caldura.

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica

Noua constructie va fi racordata la reseaua electrica propusa in zona, prin extinderea retelei existente.

Gospodarie comunală.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract.

3.7 CONCLUZI

In prezent terenul este extravilan. Pentru a se permite parcelarea cu destinatia locuirii este necesara introducerea lui in intravilan prin extinderea limitei actuale, cu schimbarea destinatiei din teren agricol - in teren curti constructii.

Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna utilizare a terenului si o completare a functiunilor in zona, conform cererii tot mai mari de suprafete destinate locuirii.

Firma proiectare : S.C. ARCHITECTURE LINE S.R.L.

Sef proiect: arh. Urb. Constantin ANDREI

Email : office@architectureline.ro

Telefon : 0771197305