MEMORIU JUSTIFICATIV- faza P.U.D.

INTRODUCERE

1.1-Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:

EXTINDERE CONSTRUCTII CI SI C2, MODIFICARE IMPREJMUIRE

Adresa investitiei:

JUDETUL TULCEA, MUNICIPIUL TULCEA, STRADA ETERNITATII, NR.10A

Initiator (beneficiar) P U D

dl. BOUREANU ION DORU

Elaboralor

S.C. ARHAUS S.R.L.

Data elaborarii.

APRILIE 2024

1.2 Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu determina conditiile de amplasare in interiorul incintei a doua exinderi a celor doua constructii existente, corp C1 si C2 , respectiv locuinta, garaj cu bucatarie .

Rolul documentatiei este de a detalia si aprofunda conditiile de amplasare a cladirilor, dotarile edilitare, circulatiile carosabile si pietonale, accesele, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenului si regimul de inaltime.

Terenul se afla in proprietatea domnului Boureanu Ion Doru, cu o suprafata de 430,00mp din acte, 465,00mp din masuratori si este in

categoria de folosinta curti - constructii, in zona caracterizata predominant de locuire, zona rezidentiala cu cladiri mai mult de 3 niveluri.

1.INCADRAREA IN ZONA

- **Concluzii din documentatii deja elaborate**

Conform regulamentului local de urbanism al municipiului Tulcea, imobilul se afla in **U.T R. nr -17- CARTIERUL DE SUD**, zona **LI** – zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10,00m)— subzona **LIu2** — predominant rezidentiala.

Functiuni complementare admise: functiuni de tip IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, care cresc calitatea locuirii in zone preponderent LI precum si de tip Pp- Parcuri, gradini de cartier, scuaruri si Ppp-perdele de protectie si alte zone verzi.

- **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.

2.SITUATIA EXISTENTA

- **Regimul juridic**

Terenul in suprafata de 465,00mp din masuratori, 430,00m din acte, este detinut de initiator conform contract de vanzare autentificat sub nr. 311 din 12/02/2015.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

-La nord — strada Miron Costin - lungimea totala a laturii este de 29,98m

-La est — strada Eternitatii – lungime totala 11,84m, respectiv 3,29m

-La sud — proprietate privata, NR CAD 43858, lungime 31,38m

-La vest - proprietate privata – bloc de locuinte – lungime 14,55m

- **Regimul economic**

Folosinta actuala a terenul are categoria de folosinta curti constructii, constructii, anexa. Aceasta se mentine. Destinatia propusa – locuire.

- **Regimul tehnic**

Conform Certificatului de urbanism conditiile de densitate a construirii pe fiecare parcela sunt:

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

Inaltimea maxima 15,00m, POT=40%, CUT=2,0, niv=5,0

Inaltimea maxima 25,00m, POT=40%, CUT=3.2, niv=8,0

POT existent = 29.68%

CUT existent = 0.35

Acces carosabil — din strada Eternitatii

Acces pietonal — din strada Eternitatii

- **Regim de aliniere**

Aliniere existenta:

Corp C1 - 2.35 m fata de limita de E- strada Eternitatii

-1.40m – 1.80m fata de limita de N strada Miron Costin

Corp C2 se afla pozitionat in plan secund.

- **Incadrarea in specificul zonei in ceea ce priveste asezarea cladirilor fata de aliniament**

Caracterul zonei — aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinatia cladirilor

Terenul studiat este situat la intersectia a doua strazi respectiv strada Miron Costin si strada Eternitatii. Pe teren se afla in acest moment doua corpuri de cladiri, corp C1- locuinta si corp C2- constructie anexa garaj+bucatarie. Zona este caracterizata in general prin constructii care adapostesc locuinte individuale, spatii de servicii la aliniament, locuinte

colective, institutii si servicii – constructii de invatamant. Regimul de inaltime este specific zonei rezidentiale cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m).

Constructiile din zona de studiu sunt realizate cu o structura portanta din zidarie de chirpici,cu plansee rezolvate traditional din grinzi de lemn si constructii cu zidarie portanta de caramida, cu plansee din ba.

Invelitorile sunt din tabla sau placi de azbociment ondulat.

Constructiile sunt intr-o stare buna si mediocra.

Aspectul general al zonei este saracacios compus din cladiri mai mult vechi.

- **Echipare edilitara**

Deoacere zona este mobilata de constructii de locuinte, aceasta este echipata din punct de vedere edilitar.

- **Tipul de proprietate**

Din punct de vedere al tipului de proprietate asupra terenurilor, zona studiata este reprezentata de terenuri proprietate particulara detinute individual (aferente locuintelor individuale) cat si colectiva (blocurile de locuinte), de terenuri in proprietatea statului roman – domeniu privat- scoala gimnaziala Ion Nenitescu si de terenuri proprietatea statului roman – domeniul public : strada Eternitatii si strada Miron Costin

- **Conditii geotehnice**

Din punct de vedere geotehnic, municipiul Tulcea se situaeaza in zona morfologica a Dobrogei de Nord si se prezinta ca o regiune colinara cu pante accentuate, fenomenul de eroziune datorat apelor din precipitatii fiind foarte accentuat.

Conform Normativului P100-2013, amplasamentul are coeficientul de zonare seismica ag=0.20g, perioada de colt Tc=0.7

Fundarea se va realiza conform indicatiilor din avizul geotehnic.

Conform STAS 6054/77 adancimea maxima de inghet este de 0.90 de la suprafata terenului

3.REGLEMENTARI

- **Elemente de tema**

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune extinderea celor doua constructii existente pe parcela, creandu-se doua locuinte unifamiliale ,precum si schimbarea imprejmuirii existente din sipci de lemn in sipci metalice.

Corpul C1- actual locuinta. Se va extinde cu o mica zona, ~21.00mp, in care va functiona o bucatarie cu o camara.

Corpul C2 – actual anexa garaj+bucatarie. Se va extinde cu suprafata de ~ 27,00mp si va adaposti o mica locuita si o magazie astfel:

La parter bucatarie si magazie, la etaj o camera de zi , un dormitor si o baie.

Ambele extinderi vor fi in planul secund al strazii Eternitatii.

Structura de rezistenta propusa va fi zidarie portanta din b.c.a.intarita cu samburi si centuri din beton armat .

Invelitoarea se propune a fi din tabla profilata, iar finisajul exterior tencuieli tristrat de tip Baumit.

- **Capacitatea, suprafata desfasurata Indicatori spatiali.**

S teren din acte = 430,00mp,

S teren masurata = 465.00mp

S constuita existenta = 138,00 mp

S construita propusa = 186.38mp

S constuita desfasurata existenta = 167,00 mp

S construita desfasurata propusa = 194.20mp

POT existent = 29,68%

POT propus = 40.00%

CUT existent = 0.35

CUT propus = 0.42

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

  - **Distante fata de constructiile existente**

Situatia existenta se prezinta in urmatorul fel: 1.80m distanta intre cele doua corpuri existente pe parcela, C1 si C2

Distanta dintre extiderea corpului C1 si C2 va fi de 2,92m

  - **Distante fata de limitele de proprietate**

Corp C1+extindere

Amplasare fata de limita de N (strada Miron Costin) a corpului C1 si anexa – 1,40m- 2,12m– se respecta alinierea existenta

Amplasare fata de limita de S – 3,75m corp C1 existent, 7,40m extindere

Amplasare fata de limita de E (strada Eternitatii) – minim 2,35m existent corp C1

Amplasare fata de limita de V –11.95m extindere corp C1

Corp C2+extindere

Amplasare fata de limita de N (strada Miron Costin) a corpului C2 si anexa – 10,20m existent C2 respectiv 6,00m extindere

Amplasare fata de limita de S – 0,00m – calcan existent

Amplasare fata de limita de E (strada Eternitatii) – 15,70m existent corp C2

Amplasare fata de limita de V –3,50-4,00m extindere corp C2

Regimul de inaltime se mentine cel existent pe parcela respectiv:

Corp C1+extindere –P

Corp C2+extindere – P+M

Accesele pietonal si auto se vor realiza direct din strada Eternitatii, accese existente care se pastreaza.

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

Propunenle tehnice vor lua in considerare si regimurile de inatime ale constructiilor existente de care ne alipim cat si cele din imprejurimi. Astfel extinderea corpului C1 va avea un regim de inaltime P, identic cu cel existent. Extinderea corpului C2 va avea un regim de inaltime P+M, identic cu cel existent.

Prin volumetrie, conformare si amplasare cladirile propuse 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 pozitionare raportata la existent, accesibilitate, precum si ca indicatori urbanistici prevazuti in PUG.

Functiunea dorita — locuire — nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei integrandu-se in aceasta.

Accesul aulo pe teren se face din strada Eternitatii, acces existent care se pastreaza.

Accesul pietonal se va realiza din partea de E, din strada Etrenitatii, acces existent care se pastreaza.

Numarul de locuri de parcare in curte : 2 loc.

- **Valorificarea cadrului natural si organizarea reliefului**

Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbusti. Conform prevederilor PUG se vor asigura spati verzi pe sol natural in procent de minim 25%

- **Profiluri transversale caractenstice, sistematizare veficala**

Ridicarea topografica a determinat cunoasterea precisa a planimetriei, indicand un teren plan.

Ambele extinderi se vor realiza in partea de V a proprietatii,in portiunea de teren care permite amplasarea unor constructii ,avand in vedere forma terenului.

Din punct de vedere a punctelor cardinale, pentru corpul C2 – locuinta, orientarea camerelor de locuit este favorabila, respectiv spre E si V.

Extinderea corpului C2, prin amplasamentul propus nu aduce disconfort

cladirii invecinate, aceasta neavand geamuri spre terenul ce a generat PUD.

Inconveniente de alta natura nu exista.

- **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

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

Destinatia constructiilor propuse de locuire nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igenico-sanitara a imobilului vor fi evacuate in reteaua existenta pe strada Eternitatii

Apele meteorice de pe acopens vor fi directionate prin jgheaburi si burlane in interiorul proprietatii.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent

4.UTILITATILE EDILITARE

- **Alimentarea cu energie electrica**

Constructiile propuse se vor racorda la reteaua electrica existenta pe amplasament.

- **Alimentarea cu apa si canalizarea**

Constructiile propuse se vor racorda la reteaua de apa si canalizare existente pe amplasament.

- **Alimentarea cu agent termic**

Incalzirea spatiilor propuse se vor asigura prin centrala termica proprie.

- **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.

CONCLUZII

Propunerile de extindere a imobilelor existente nu afecteaza vecinatatile existente.

Regimul de aliniere:

La corpul C1 extinderea respecta regimul de aliniere existent fata de strada Miron Costin

Corpul C2 este situat in frontul secund al strazii, respectiv al terenului. Se va mentine pozitionarea pe limita de proprietate pe latura de S-calcan

Pentru modificarea imprejmuirii se propune inlocuirea sipcilor din lemn cu sipci metalice si repararea soclului existent.

Pozitia portilor auto si pietonala se pastreaza.

In incinta exista doua locuri de parcare.

Intocmit;

Arh.Teodorescu Matilda-Simona.