

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1-DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumire proiect: **P.U.D. CONSTRUIRE MAGAZIE ȘI FOIȘOR**  
Amplasament: municipiul TULCEA, strada Caisului, nr.15, NC-36864, județul Tulcea  
Beneficiar: RADION PAUL  
Elaborator: arh.urb.MIRELA DIDA-SC MISOLI SRL TULCEA  
Data elaborării: martie 2024

#### **1.2-OBIECTUL LUCRARI**

Prezenta documentatie de urbanism are drept scop intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu care sa analizeze conditiile de ampasare a unei magazii și a unui foișor, pe un teren situat in intravilanul municipiului Tulcea in concordanta cu :

- prevederile PUG municipiului Tulcea și a PUZ-lotizare teren pentru construire locuinte P+1(ansamblu rezidential)aprobat cu HCL 148/2013;
- dimensionarea functiunilor obiectivului;
- structura si functiunile existente afectate precum si a celor necesare;
- analiza utilitatilor existente ai a celor necesare;

Terenul studiat se afla amplasat intravilanul comunei si are urmatoarele vecinatati:

- nord-proprietatea privată-locuință-NC 34460;
- est-proprietate privată-locuință-NC 36865;
- sud- proprietate privată în cote indivize-strada Caisului-NC 36879;
- vest- proprietate privată-locuință-NC 38625;

**Tema program** intocmita de beneficiar prevede urmatoarele:

Construirea unei magazii pentru unelte de grădină și a unui foișor cu barbeque.Locuința existentă este retrasă de la limita de proprietate din nord permițând amplasarea unei dotări minmimale pentru depozitare unelte și petrecerea timpului liber.

#### **1.3-Oportunitatea investitiei**

Dotările solicitate de beneficiar au apărut ca necesare după realizarea locuinței,când uneltele pentru gradinărit (inclusiv masina de tuns iarba)si-au gasit locul în garaj aglomerând astfel un spațiu care trebuie sa fie folosit de autoturism.Foișorul este necesar si oportun familiei pentru petrecerea timpului liber.

## **1.4-Conditii de amplasare**

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Tulcea asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr.29/1996,si HCL 19/1999,si HCL-129/2011.Potrivit documentatiei PUG,terenul studiat se află în zona LM-zonă rezidențială cu locuințe P,P+1,P+2(până la 10 m),subzona LMu1-cu clădiri de tip urban,exclusiv rezidențială-locuințe și funcțiuni complementare.

Potrivit RLU aferent PUZ-lotizare teren pentru construire locuinte P+1(ansamblu rezidential)aprobat cu HCL 148/2013,terenul se află situate în zonă LMu1-locuire și funcțiuni complementare.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.

Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a)** modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- b)** retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- c)** procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- d)** accesele auto și pietonale;
- e)** conformarea arhitectural-volumetrică;
- f)** conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

## **2.INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1 –CONCLUZII DIN STUDII DEJA ELABORATE**

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul afectat de obiectiv se afla in intravilanul municipiului Tulcea,U.T.R. 32-LAC SOMOVA, zona LM-zonă rezidențială cu locuințe P,P+1,P+2(până la 10 m),subzona LMu1-cu clădiri de tip urban,exclusiv rezidențială-locuințe și funcțiuni complementare.

Potrivit RLU aferent PUZ -lotizare teren pentru construire locuinte P+1(ansamblu rezidential)aprobat cu HCL 148/2013,terenul se află situate în zonă LMu1-locuire și funcțiuni complementare.

## **3.SITUATIA EXISTENTA(plansa U1)**

### **3.1-ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE**

Accese pietonale –pietonii au acces pe trotuarele existente la strada Caisului.

Accese carosabile-accesul in zona se face pe strada Caisului,strada care este clasificata ca drum stradal privat în cote indivize,strada cu un doua sensuri de circulatie face legatura prin strada Livezilor cu strada Isacei.In incinta in studiu se accede printr-un acces carosabil aflat in fața garajului existent la parterul locuinței.

### **3.2-SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE ,VECINATATI**

Suprafata de teren analizată prin PUD este de 400,0 mp iar întraga zonă studiată este de 8600,0 mp. Terenul este lotul 8 din lotizarea care a făcut subiectul PUZ--lotizare teren pentru construire locuinte P+1(ansamblu rezidential) aprobat cu HCL 148/2013.

Vecinatatile terenului analizat sunt urmatoarele:

- nord-proprietatea privată-locuință-NC 34460;
- est-proprietate privată-locuință-NC 36865;
- sud- proprietate privată în cote indivize-strada Caisului-NC 36879;
- vest- proprietate privată-locuință-NC 38625;

### **3.3 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**

Zona studiata, are caracterul de zona rezidențială LMu1-locuire și funcțiuni complementare.

Zona este aproape în întregime construită cu locuințe în regim de înălțime parter, parter și un nivel și parter și mansardă. Deși sunt multe locuințe deja executate nu toate sunt finalizate și intabulate drept pentru care nu apar în ridicarea topografică.

Aspectul arhitectural este unul de tip urban, în general acoperire cu șarpantă, învelitori din tigla de tablă în culori maron închis, maron roscat, antracit, culorile finisajelor exterioare sunt în general albe sau deschise la culoare (ocru, galben).

### **3.4-DESTINATIA CLADIRILOR**

Pe amplasament există o clădire în suprafața de 118,0 mp, construcție de locuit în regim de înălțime parter și mansardă. Parțial, garajul și centrala termică sunt în regim de parter. Locuința a fost realizată pe baza autorizației de construire nr. 19/10-02-2015.

Pe toate parcelele din zona studiată se regăsesc doar construcții de locuință și anexe ale locuinței.

### **3.5 TIPUL DE PROPRIETATE**

Terenurile din zona studiata sunt:

Zona studiata cuprinde:

-teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice-terenul in studiu și toate terenurile din zona studiată;

-teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice în cote indivize-strada Caisului

Terenul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafața 400,0 mp și este proprietatea beneficiarului conform cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2018/13-11-2014

### **3.6 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Conform Normativ P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani, este  $a_g=0.20$ , iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_c=0.7$  sec

### **3.7-ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Analiza fondului construit existent în zona studiata este analizat în plansa U1. Pe amplasament există o clădire în suprafața de 118,0 mp, construcție de locuit în regim de înălțime parter și mansardă. Parțial, garajul și centrala termică sunt în regim de parter.

### **3.8 ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA**

**Alimentarea cu apa** se face din rețeaua publică a orașului. Pe amplasament există branșament de apă curentă.

**Canalizarea menajera-** se face în rețeaua publică a orașului. Pe amplasament există branșament de canalizare;

**Alimentarea cu energie electrica-**locuința este branșată la rețeaua de alimentare cu energie electrică a zonei;

**Alimentare cu gaze naturale-** locuința este branșată la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a zonei;

### **4.REGLEMENTARI(plansa U2)**

#### **4.1-OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Tema program întocmită de beneficiar prevede realizarea unor spații pentru o magazie și un foișor ca anexe ale locuinței existente.

#### **4.2-FUNCTIONALITATE,AMPLASARE,CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Magazia va adăposti uneltele de grădină iar foișorul va folosi la petrecerea timpului liber al locatarilor.

Aceste două anexe se vor amplasa în partea de pietonal existent în spațiile locuinței, la o distanță de 0,60 m de limita de proprietate din vest și pe limita de proprietate spre nord(există acordul notarial al vecinului din nord).

Anexa va fi un corp comun ,magazia va avea acces pe latura de sud ,fatada spre vest va fi fără goluri de fereastră.Foișorul este o construcție deschisă spre latura de sud și închisă pe laturile de nord și est. Se prevede o construcție ușoară, acoperită cu șarpanta cu panta de scurgere a apelor pluviale spre interiorul curții beneficiarului, învelitoare din tablă tip țiglă de culoare maron identică cu cea a locuinței existente.

#### **4.3-CAPACITATI,SUPRAFETE UTILE**

Construcția propusă va avea o arie construită de 24,0 mp din care magazia va avea 9,70 mp iar foișorul 14,30mp.

#### **4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE**

Amplasarea construcției anexă propusă este în spatele locuinței unde, în prezent, există un pietonal și un spațiu verde. Nu se va afecta spațiul verde.

Din punct de vedere arhitectural toate construcțiile propuse au un caracter specific funcțiunii cu finisaje similare locuinței.

#### **4.5-INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII ,ARMONIZAREA CU CELE MENTINUTE**

Construcțiile propuse se armonizează cu profilul zonei propus prin PUG și RLU.

Anexele gospodărești ale locuinței, dacă sunt în afara construcției locuinței, nu se iau în calculul indicilor urbanistici prevăzuți în documentațiile de urbanism de rang superior, respective PUG. Prin PUZ-realizat pentru lotizare, se respect toate prevederile din PUG.

Curtea din spate care are o suprafață mai mare de 40,0 mp, are acces posibil pe latura de est, acces în lățime de 3.0m (acum este spațiu verde dar poate fi folosit ca acces în situații de urgență)

#### **4.6-MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE**

Trama stradala existenta in zona se mentine iar in interiorul parcelei nu se va realiza un alt acces carosabil.

Circulatia pietonala se va desfasura pe trotuarele existente.

#### **4.7-LUCRARI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA**

Intreaga incinta este sistematizată astfel încât apele pluviale sunt fie dirijate natural spre zona de est și vest către spațiile verzi existente.

#### **4.8-REGIMUL DE CONSTRUIRE**

##### **Alinierea**

Prin modul de amplasare a noilor constructii si amenajari, nu se afecteaza regimul de aliniere si de inaltime existent.

Noua construcție se va amplasa la o distanță de 0,60 m față de limita de proprietate din vest si pe limita de proprietate la nord, pentru care este anexat documentatiei acordul notarial al vecinului.

##### **Procentul de ocupare a terenurilor.**

Existent	propus	propus cf PUG
POT=29,50%	35,50%	29,50%
CUT=0,51	0,57	0,51

Conform prevederilor PUG si RLU în vigoare- Anexele gospodărești ale locuinței, dacă sunt în afara construcției locuinței, nu se iau în calculul indicilor urbanistici prevăzuți în documentațiile de urbanism de rang superior, respective PUG.

Prin PUZ-realizat pentru lotizare, se propune respectarea tuturor prevederile din PUG.

Curtea din spate care are o suprafață mai mare de 40,0 mp, are acces posibil pe latura de est, acces în lățime de 3.0m (acum este spațiu verde dar poate fi folosit ca acces în situații de urgență)

#### **4.9-ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA-U3**

Alimentarea cu energie electrica –locuinta este bransată la rețeaua existenta in zona

Alimentarea cu apa- locuinta este bransată la rețeaua existenta in zona

Canalizarea menajera- locuinta este bransată la rețeaua existenta in zona

Alimentare cu gaze naturale- locuinta este bransată la rețeaua existenta in zona

Incalzirea spatiilor proiectate-nu este cazul.

Apele pluviale vor fi directionate gravitational catre spatiile verzi existente in curte.

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele tip, distribuite de serviciul municipal de salubritate cu care beneficiarul are contract de servicii. Platforma pentru depozitarea deseurilor este amplasată in spatiul verde aproape de caminele de racord la apa si canalizare.

#### 4.10-AMENAJARI EXTERIOARE

Nu este cazul

#### 4.11- BILANT TERITORIAL

TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR				
S=400,0 mp				
Din care:	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII DE LOCUIT	118,0	29,50	118,00	29,50
ANEXE ALE LOCUINTEI	0,0	0	24,0	6,0
ALEI SI PLATFORME CAROSABILE	36,80	9,20	36,80	9,20
ALEI SI PLATFORME PIETONALE	108,50	27,10	84,50	21,10
SPATII VERZI	136,70	34,20	136,70	34,20
POT %	29,50		35,50/29,50	
CUT	0,51		0,57/0,51	

#### 5.0-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR-U4

Terenul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata 400,0 mp si este proprietatea beneficiarului conform cu contractul de vânzare/cumpărare sub nr.2018/13-11-2014

In zona studiata terenurile sunt terenuri proprietatea private a persoanelor fizice și juridice precum si proprietate private a persoanelor fizice și juridice în cote indivize(strada Caisului)

#### 7.-CONCLUZII

Executia investitiei preconizate satisface interesul beneficiarului de a avea un spațiu de petrecere a timpului liber si de a depozita uneltele de gradina.

Intocmit,  
Arh.urb.Mirela DIDA

