

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/D+P+2E
(conform PUZ aprobat cu HCL nr. 193 din 30.06.2005)**

Adresa lucrarii:

JUDETUL TULCEA, MUNICIPIUL TULCEA, NC/CF 56544, TARLAUA 24, Parcela A376/2

Initiator (beneficiar) P.U.D.:

CONSTART CONFORT S.R.L prin STIGNEI ALEXANDRU

Elaborator (proiectant):

S.C. OPSCAPE HUB SRL

Data elaborarii:

DECEMBRIE 2025

1.2 Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu determina conditiile de amplasare in interiorul incintei a unei cladirii S/D+P+2 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, NC/CF 56544, T24, A376/2 zona caracterizata predominant locuite cu regim mic de inaltime P+1-2, conform PUZ aprobat prin HCL 193 din 30.06.2005

2.INCADRAREA IN ZONA

Conform regulamentului local de urbanism al municipiului Tulcea, imobilul se afla in U.T.R. 30 – CETATII

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 193 DIN 30.06.2005 , amplasamentul se afla in zona predominant L-subzona LM - locuinte regim mic inaltime ; P+1-2

–partial zona Ccr – subzona cai comunicatie rutiera (drumuri publice de acces la unitatile din zona)

Distantele edificabilului propus fata de limitele de proprietate sunt

- Nord: 5.00 m;
- Sud: 5.00 m
- Est: 3.00 m;
- Vest: 0.00 m

2.1 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

S-a realizat suport topografic la zi actualizat. Acesta nu are concluzii. Acesta se va receptiona la O.C.P.I.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Regimul juridic

Terenul in suprafata de 969.00 mp, este detinut de initiator conform Act Notarial nr. 246 din 11.02.2025 emis de N.P. Avram Elena; Act Notarial nr. 2484 din 29.10.2021 emis de NP Avram Elena - potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI ca urmare a cererii nr. 76375 din 31.07.2025;

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- la Nord: proprietati private : NC 33494 si NC 35391
- la Sud – drum stradal aprobat prin HCL 193 din 30.06.2005 (in executie)
- la Est – teren necadastrat
- la Vest – proprietate privata NC 48893

3.2 Regimul economic

Folosinta actuala : terenul are categoria de teren arabil

Destinatia propusa : conform PUZ Aprobat prin H.C.L 193 din 30.06.2005 :

zona predominant L-subzona LM - locuinte regim mic inaltime ; P+1-2

partial zona Ccr – subzona cai comunicatie rutiera (drumuri publice de acces la unitatile din zona)

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= **4** .

Nu se vor lua in considerare la calculul indicatorilor 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 drum stradal prezent la sud (conf PUZ aprobat prin HCL 136/30.06.2005)

Acces pietonal – din drum stradal prezent la sud (conf PUZ aprobat prin HCL 136/30.06.2005)

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.

Conform PUZ aprobat prin HCL 136/30.06.2005 fata de strazile de incinta distanta minima este de 5.00 m

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:

- Aliniile 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 parcelor, 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.

3.4. Caracterul zonei – aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinatia cladirilor

Terenul studiat este in prezent situat in interiorul unei zone rezidentiale reglementata 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 colective (blocuri 2S+P+2) cu regim de construire izolat, cu regim de inaltime mic de S+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.

3.5. Echipare edilitara

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

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

– alimentare cu gaze naturale – in zona 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

4.1. Elemente de tema

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

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

4.2. Determinarea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Solutia volumetrica propune o constructie formata din **un corp suprateran S/D+P+2E**, iar amplasarea in parcela a fost aleasa pentru a evita umbrirea constructiilor din vecinatate si invers.

4.5. Capacitatea, suprafata desfasurata

Indicatori spatiali:

S CONSTRUITA aprox. = 305 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA aprox= 1500 mp

4.6. Principii de compozitie (distante fata de constructii existente)

Amplasarea cladirii pe parcela se va face astfel/

- Amplasare fata de limita din partea de nord – retras 1.90 m

- Amplasare fata de limita din partea de vest – retras 2.20 m

- Amplasare fata de limita din partea de sud – retras 2.05 m

- Amplasare fata de limita din partea de est – retras 11.20 m

Regimul de inaltime propus este S/D+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 12.00 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 NC cadastrale invecinate pe laturile sud ale parcelei.

4.7. 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 incinta se va face din str. Viitorului.

Numarul de parcare necesare s-a calculat conform regulamentului general de urbanism, si a regulamentului local de parcare a municipiului Tulcea dupa cum urmeaza:

Nr. apartamente PROPUSE - 19

Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE - 20 (1loc/ap.)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE - 20

Nr. locuri de parcare auto PROPUSE pe amplasament - 14

Nr. locuri de parcare auto PROPUSE pe terenuri rezerva - 12

Nr total de locuri rezultate - 28

4.8. Valorificarea cadrului natural si organizarea reliefului

Accesul pietonal se va realiza din partea de SUD , 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 fara panta naturala.

4.9. 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)

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

4.10. Bilant teritorial:

Regimul de inaltime propus va fi de S/D+P+2E

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

Indicatori maximali admisi Indicatori propusi

POT=40%

CUT=1,5

Niv=4

5. UTILITATILE EDILITARE

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

6. 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