

# Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

### Prezentarea investitiei/operatiunii propuse in zona:

Prezenta documentatie, cuprinzand piesele scrise si desenate la faza de proiectare P.U.Z. se refera la LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE UNIFAMILIALE amplasat in str. ALEEA GEMA nr. FN, NC/CF 41212, 33027, 30989 initiator GRIGORE FLORIN ADRIAN, PERICLEANU GRIGORE CIPRIAN, CADOGAN MONICA, SC LOTUS GRIGCONS SRL si analizeaza posibilitatea lotizarii terenurilor detinute pentru construirea de locuinte unifamiliale si dezvoltarea echiparii edilitare la nivel de canalizare in zona. Tema de proiectare pentru faza de P.U.Z. prevede:

- lotizarea terenurilor ce fac obiectul PUZ in 19 loturi, si o rezerva de teren;
- mentinerea procentului de ocupare al terenului existent la 35%;
- mentinerea coeficientului de utilizare al terenului existent la 1;0;
- asigurarea unor suprafete de teren pentru amenajarile exterioare de incinta (alei carosabile si pietonale, parcari, platforme gospodaresti, etc.);
- realizarea unei zone de odihna si relaxare;
- realizarea unei zone de parcare pentru vizitatori;

Se propune edificarea unor cladiri insiruite, sistematizarea incintei pentru realizarea acceselor pietonale, auto, amenajarea de spatii verzi, asigurarea locurilor de parcare pe lot si pentru vizitatori, precum si o zona de odihna si relaxare.

Se vor asigura accese auto si pietonale pentru fiecare lot in parte.

Terenurile se afla pe aleea Gema nr.FN, si sunt identificate prin :

- numar cadastral 41212, avand o suprafata de 2.909mp ;
- numar cadastral 30989, avand o suprafata de 3.459mp ;
- numar cadastral 33027, avand o suprafata de 1.842mp – cale de acces comuna.

Prin documentatie se propune delimitarea zona edificabilului, indicii urbanistici, accesul, asigurarea utilitatilor, pentru spatiul ce face obiectul initierii planului.

PUZ are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Regimul de construire, functiunile zonei, inaltimei maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului si retragerile cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin documentatia initiata. Tot aici se evidentiaza si procentul de ocupare al terenului si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

## Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

Constructiile se vor amplasa cu respectarea aliniamentului. Se propun urmatoarele retrageri:

- NORD: 0,00m;
- SUD: 0,00m/2,00m;
- EST: 5,00m;
- VEST: 3,00m(aliniament);

Indicii urbanistici de control:

P.O.T.exist/prop = max 35 %/max 35 %

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = 1,0/1,0

INALTIME MAXIMA exist/prop = P+2E/S/D+P+2E

Hmaxim exist/prop: = 10,00m/10,00m de la cota  $\pm 0,00$

NIVELE exist/prop: = 3,0/3;0 de la cota  $\pm 0,00$

Se vor asigura:

- 1 loc de parcare pentru fiecare locuinta – minim, in proiectare sa se aiba in vedere posibilitatea amenajarii a doua locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 100mp utili pentru spatiile administrative;
- o zona de parcare pentru vizitatori prevazuta cu 8 locuri. Accesul se va realiza din aleea Gema, care debuseaza in strada ISACCEI, se are in vederea amenajarea de accese individuale la fiecare lot rezultat.

### Indicatori propusi:

- LM (u1) zona locuire – subzona rezidentiala cu locuinte si activitati complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii:
  - subzona max. S/D+P+2 etaje
  - P.O.T. = 35 %
  - C.U.T. = 1,0
  - INALTIME MAXIMA=S/D+P+2E
  - Hmaxim exist/prop: = 10,00m de la cota  $\pm 0,00$
  - NIVELE exist/prop: = 3;0 de la cota  $\pm 0,00$

### Date asupra amplasamentului :

In Planul Urbanistic General, zona era destinata locuirii, cu cladiri cu 3 niveluri, inaltime 10m, POT = 35%, CUT = 1.

Suprafetele de teren aflate in studiu sunt de 8.210,00 mp situate in intravilanul municipiului Tulcea aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si

## Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si sunt detinute de initiatorii planului conform contractelor de vanzare cumparare autentificate sub numerele :

- 1958 din 04.10.2018;
- 2081 din 24.10.2018;
- 1461 din 27.07.2018.

Vecinatatile terenurilor studiate :

NC/CF 33027 – cale de acces

- Nord : proprietate privata;
- Sud : domeniu public de interes local, strada Isaccei;
- Est : proprietate privata ;
- Vest : proprietate privata.

NC/CF 41212 – teren

- Nord : proprietate privata;
- Sud : proprietate privata ;
- Est : proprietate privata ;
- Vest : proprietate privata.

NC/CF 30989 – teren

- Nord : proprietate privata;
- Sud : domeniu public de interes local, strada Isaccei;
- Est : proprietate privata ;
- Vest : proprietate privata.

### **Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :**

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, in vecinatatea amplasamentului analizat se afla alte constructii, cu functiunea de locuinte.

### **Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta:**

Realizarea de locuinte unifamiliale in regim insiruit va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii.

Se vor mentine locuri de munca atat in perioada de implementare a proiectului cat si in functionare:

- executant lucrari;
- proiectant;
- institutii avizatoare;
- se vor colecta taxe la bugetul local si de stat;

Intentia initiatorului este de a dezvolta si pune in valoare potentialul urbanistic al zonei, prin crearea de noi unitati comerciale, prestari servicii si productie alimentara.

## Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

Realizarea proiectului propus prezinta si utilitate publica prin crearea de noi locuri de munca, crestrea veniturilor la bugetul local si al municipiului Tulcea.

Funcțiunea propusa aferenta vine sa reintregeasca necesitatile economice ale zonei.

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul amplasarii constructiilor.
- Impact in timpul exploatarii acestora.
- Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii.
- In timpul exploatarii, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi, trebuie estimati.
- Poluarea cu apa : apele uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de calalizare ;
- Poluarea chimica : nu se vehiculeaza substante chimice ;
- Poluarea radioactiva : nu se vehiculeaza materiale radioactive ;
- Poluarea biologica : se poate datora in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii private si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale :**

Investitia va genera doar costuri ce vor fi suportate de investitorii privati care sunt interesati de investitia propusa.

- Costuri cu implementarea proiectului : drumuri, investitie de baza, utilitati (alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, iluminat stradal), (avizare/autorizare/executie lucrari).
- Costuri cu personalul (in functionare).
- Costuri cu materialele de constructii.
- Costuri cu transportul, etc.

### **Alimentarea cu apa**

In prezent exista echipare edilitara in zona la nivel de alimentare cu apa.

### **Evacuarea apelor uzate menajere**

Exista retele de canalizare in zona. Se propune dezvoltarea echiparii edilitare la nivel de retele de canalizare pe aleea Gema.

# Memoriu de prezentare pentru informarea publicului; utilitati urbane si aviz de oportunitate

---

## Alimentarea cu energie electrica

Exista retele de energie electrica.

## Alimentarea cu gaze naturale

Exista retele de distributie in zona.

## Retele telefonie

Exista retele de telefonie in zona.

## Retele termice

Nu exista retele de termoficare in zona.

## Evacuarea deseurilor menajere solide

Se va face prin colectarea individuala, in pubele pe platforme betonate existente ce deservesc intreaga zona propusa pentru configurare urbana, apoi acestea preluate de serviciul de salubritate al municipiului.

S.C. OPTIM PROIECT S.R.L.  
Arh. COSMIN VIZIREANU



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.