

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 **CONSTRUIRE LOCUINTA**, amplasata in mun. **TULCEA**, strada **Sabinelor**, nr.**51**, judetul **Tulcea**, initiator **IVASCENCU DANIEL-STEFAN** si analizeaza posibilitatea amplasatii pe viitor a unei constructii cu destinatia de locuinta.

Imobilul se afla amplasat in mun. **TULCEA**, mun. **TULCEA**, strada **Sabinelor** nr.**51**, judetul **Tulcea**, si este detinut de **IVASCENCU DANIEL-STEFAN**, conform contract de vanzare-cumparare nr. 45 din 22.01.2019, autozizatie de desfiintare nr. 195 din 24.06.2019, proces verbal la terminarea lucrarilor nr. 1 din 30.09.2019, acesta o suprafata utila de **253,00** mp, conform acte de proprietate, imobilul fiind imprejmuit.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona P (zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, turism) in zona LM (locuire) subzona u2 (locuire, functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii), zona functionala este prezenta in zona ca functiune dominanta.

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, procentul de ocupare al terenului si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor sunt modificate prin documentatia initiata.

Legea 24 2007 actualizata si republicata. Legea spatiilor verzi, nu se aplica pentru amplasamentul studiat deoarece imobilul nu se afla in una din situatiile de mai jos :

- a)spatii verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate;
- b)spatii verzi publice de folosinta specializata:

1.gradini botanice si zoologice, muzee in aer liber, parcuri expozitionale, zone ambientale si de agrement pentru animalele dresate in spectacolele de circ;

2.cele aferente dotarilor publice: crese, gradinite, scoli, unitati sanitare sau de protectie sociala, institutii, edificii de cult, cimitire;

3.baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanta;

c)spatii verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri si baze sportive;

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

- d)spatii verzi pentru protectia lacurilor si cursurilor de apa;
- e)culoare de protectie fata de infrastructura tehnica;
- f)paduri de agrement.

De asemeni suprafata de teren nu se afla in registrul spatiilor verzi.

Indicii urbanistici de control:

P.O.T.exist/prop = max 0,0 %/max 45,0 %

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = -/1;3

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

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

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

Date asupra amplasamentului :

In Planul Urbanistic General, zona este destinata spatiilor verzi. Imobilul se afla in U.T.R. nr.10, zona P, conform P.U.G. aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform contractului de vanzare cumparare atasat la documentatie.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Funciunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de locuire, precum si cele compatibile si complementare locuirii fiind posibile pe un procent de maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii, fara a deranja vecinatatile.

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

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de produse romanesti.

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.

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

Funciunea 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 exploatarei acestora.

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

- Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii.
- In timpul exploatarei, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduci, 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), dejectiilor solide si lichide (pentru care este prevazut un sistem de bazine colectoare).

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 de incinta), (avizare/autorizare/executie lucrari).
- Costuri cu personalul (in functionare).
- Costuri cu materialele de constructii.
- Costuri cu transportul, etc.

Alimentarea cu apa

Din retelele publice conform racord existent.

Evacuarea apelor uzate menajere

In retelele publice conform racord existent.

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele publice conform racord existent.

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale, central ape gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

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

Gospodarie comunala

- deseuri mejajere : in zona exista platforme gospodaresti pe care sa fie posibila depozitarea, sortarea, evacuarea si eventual tratarea deseurilor menajere rezultate din functionarea obiectivului, precum si accesul facil al mijloacelor de transport care asigura colectarea acestor deseuri.

S.C. CONSULT TEHNICAL CONTENT S.R.L.

Arh. COSMIN VIZIREANU