

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 ANSAMBLU REZIDENTIAL**, amplasata in mun. **TULCEA**, **EXTRAVILAN T 23 A 341, NC/CF 43685**, judetul **Tulcea**, initiator **BAZBANELA TACHE** si analizeaza posibilitatea amplasatii pe viitor a unor constructii de locuinte colective si functiuni compatibile si complementare.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona TAG (zona terenuri arabile in extravilan) in zona LM (locuire) subzona u3 (locuire, functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii), zona functionala nu este prezenta in zona ca functiune.

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 necesare 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 initiată.

Se are in vedere amenajarea accesului din strada Barajului, de asemenei se propune un drum colector conform reglementarilor in vigoare cu un profil de 9,00m, cu trotuare pe ambele sensuri, conform propunerii din partea desenata.

Indicii urbanistici de control:

P.O.T.exist/prop = max 0,0 %/max 40,0 %

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

INALTIME MAXIMA exist/prop = -/S-D+P+8E

Hmaxim exist/prop: = -m/25,00m de la cota \pm 0,00

NIVELE exist/prop: = -/9 de la cota \pm 0,00, maxim 2 niveluri subterane

Date asupra amplasamentului :

Imobilul se afla amplasat in mun. **TULCEA**, **EXTRAVILAN T 23 A 341, NC/CF 43685**, judetul **Tulcea**, si este detinut de **BAZBANELA TACHE**, conform contract de vanzare nr. 2034 din 03.10.2017, act aditional nr. 2203 din 31.10.2019, sentinta civila nr 3209 din 29.12.2017, avand suprafata de **7.500,00 mp**, categoria de folosinta arabil, conform acte de proprietate, imobilul fiind neimprejmuit.

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

In Planul Urbanistic General, zona este reglementata ca terenuri agricole. Imobilul se afla in U.T.R. nr.30, zona TAG, conform P.U.G. aprobat prin HCL 29/1996 de aprobatare a Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobatare al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform actelor atasate la documentatie.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Functiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de locuire, precum si cele compatibile si complementare locurii 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 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, cresterea veniturilor la bugetul local si al municipiului Tulcea.

Functiunea 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 poluantri, 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

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

canalizare), dejectiilor solide si lichide (pentru care este prevazut un sistem de bazine colectoare).

Categorii 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.

Asigurarea utilitatilor :

Alimentarea cu apa

Din retelele publice prin extinderea retelelor prin grija initiatorului de plan.

Evacuarea apelor uzate menajere

In retelele publice prin extinderea retelelor prin grija initiatorului de plan.

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele publice prin extinderea retelelor prin grija initiatorului de plan.

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale, centrala pe gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

Gospodarie comunala

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



