

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 CLADIRE PENTRU SPATII DE LOCUIT, BIROURI SI COMERT, amplasata in mun. TULCEA, strada BABADAG, nr.110-112, judetul Tulcea, initiator S.C. REX RESIDENCE IMOBILIARE S.R.L. si analizeaza posibilitatea amplasatii pe viitor a unei constructii cu destinatia de locuinta colectiva.

Imobilul se afla amplasat in mun. TULCEA, mun. TULCEA, strada BABADAG nr.110-112, judetul Tulcea, si este detinut de S.C. REX RESIDENCE IMOBILIARE S.R.L., conform contract de vanzare-cumparare nr. 2618 din 14.12.2018, autorizatie de desfiintare nr. 136/07.05.2019, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor din 27.06.2019, imobilul fiind imprejmuit.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona Li u2 in zona Liu3 (zona locuinte cu regim mare de inaltime) 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.

Indicii urbanistici de control:

P.O.T.exist/prop = max 40,0 %/min 45%-max 50,0 %

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = 2/min 3,5-max 4

INALTIME MAXIMA exist/prop = P+4/min S-D+P+8e - max S-D+P+11E

Hmaxim exist/prop: = 15m/min 25m-max 35,00m de la cota \pm 0,00

NIVELE exist/prop: = 5/min 9- max 12 de la cota \pm 0,00, se permit 2 nivele subterane

Retrageri propuse:

- Fata de aliniament: strada Babadag - 3,00m;
- Fata de limitele de proprietate nord, sud, vest se va respecta Codul Civil;
- Accese:

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

Accesele auto si pietonale se vor rezolva din strada Babadag, se permite acces pietonal si din latura de nord a amplasamentului din trotuatul existent. Strada Babadag este strada de categoria I, aceasta are un profil de 18,00m, are trotuare pietonale cu o latime de 3,00m pe ambele sensuri de mers. Aceasta strada are sens dublu de circulatie.

In proiectare se vor asigura minim 2mp de spatiu verde pe cap de locuitor, se vor amenaja minim 20% spatii verzi. Se permit fatade si terase inierbate.

Date asupra amplasamentului :

In Planul Urbanistic General, zona este destinata locuirii inalte. Imobilul se afla in U.T.R. nr.13, partial in zona Liu2 conform P.U.G. aprobat prin HCL 29/1996 de aprobare Planului Urbanistic General si HCL 19/1999 de aprobare al RLU aferent PUG si este detinut de initiatorul planului conform actelor atasate la documentatie.

Vecinatati :

- Nord-est : domeniul public-str. Nicopol ;
- Nord-vest : domeniul public-str. Toamnei ;
- Vest : proprietati private : NC 41846 ; NC 628 ; NC 2651/1 ;
- Sud : proprietate privata : NC 2651/1 ; 2651/2 ;
- Est : domeniul public : str. Babadag NC 43168 ;

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Funcțiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, funcțiunea 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.

Se propun un numar de 36 de unitati locative conventionale (apartamente cu 1, 2 si 3 camere). Asigurarea locurilor de parcare se va face pe terenul detinut in proprietate partial in subsol/demisolul cladirii si partial la sol.

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

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia municipiului, venind in intampinarea cererii de cladiri colective.

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 locative.

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 reduși, 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.

Asigurarea utilitatilor :

Alimentarea cu apa

Din retelele publice.

Evacuarea apelor uzate menajere

In retelele publice.

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele publice.

Telecomunicatii

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

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

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

Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

Gospodarie comunala

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

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

