

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 LOCUINTA UNIFAMILIALA D+P+1, amplasata in mun. TULCEA, strada GRADINARILOR, nr.42, judetul Tulcea, initiator S.C. PROMOTION GRUP 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 GRADINARILOR nr.42, judetul Tulcea, si este detinut de S.C. PROMOTION GRUP S.R.L., conform contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1356 din 18.07.2007, imobilul fiind imprejmuit.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona IS1 l institutii si servicii (asistenta sociala) in zona LMu3 (zona locuinte cu regim mic 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 = nu este reglementat/min 38%-max 40,0 %

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = nu este reglementat/min 0,76-max 1,0

INALTIME MAXIMA exist/prop = nu este reglementat/min P+1 – max S-D+P+2E-partial

Hmaxim exist/prop: = nu este reglementat/min 5m-max 10,00m de la cota \pm 0,00

NIVELE exist/prop: = nu este reglementat/min 2- max 3 de la cota \pm 0,00, se permit 1 nivele subterane

Retrageri propuse:

- Fata de aliniament: strada Gradinarilor – 5,00m;
- Fata de limitele de proprietate sud, vest, est se va respecta Codul Civil;
- Accese:

Accesele auto si pietonale se vor rezolva din strada Gradinarilor, se permite acces pietonal si din latura de nord a amplasamentului din trotuatul existent. Strada Gradinarilor

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

este strada de categoria II, aceasta are un profil de 12,00m, are trotuare pietonale cu o latime de 1,00m 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 minin 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.2, zona ISas – institutii si servicii – asistenta sociala, 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 actelor atasate la documentatie.

Vecinatati :

- Nord-est : domeniul public-str. Gradinarilor ;
- Nord-vest : proprietate privata – Serghei Vera ;
- Sud-Vest : proprietate private : NC 5111 ;
- Sud-Est : domeniul privat : teren viran ;

In actele de proprietate exista o fundatie a unei cladiri C2-spatiu productie caramangerie, care numai exista. Initiatorul planului a depus solicitare de constatare a lipsei constructiei catre U.A.T. Municipiul Tulcea.

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.

Se propune edificarea unei locuinte unifamiliale. Asigurarea locurilor de parcare se \ face pe terenul detinut in proprietate in demisolul cladirii.

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 de locuit.

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/combustibil solid.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

Gospodarie comunală

- deseuri meajere : 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. OPTIM PROIECT S.R.L.
Arh. COSMIN VIZIREANU

