

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 SPATII PREZENTARE SI PRODUCTIE CONFECTII METALICE**, amplasata in mun. TULCEA, T 22 P 336, EXTRAVILAN, NC/CF 44064, 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, T 22 P 336, EXTRAVILAN, NC/CF 44064, judetul Tulcea, si este detinut de **S.C. PROMOTION GRUP S.R.L.**, conform contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 959 din 17.06.2020, imobilul fiind neimprejmuit.

Prin documentatie se propune schimbarea de destinatie a zonei din zona TAG – terenuri agricole in zona Ids – zona unitati industriale, depozitare, servicii si confectii metalice ; functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii), zona functionala nu este prezenta in zona.

Se instituie conform ordin 119/2014, pentru aprobatia Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art.5, alin. (1) zona de protectie sanitara de 15,00m. In aceasta zona sunt interzise amplasarea de cladiri de locuit cu ferestre ale incaperilor de locuit (dormitor si camera de zi) amplasate la mai putin de 15,00m de limita unitatii de productie.

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.

Indicii urbanistici de control:

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

C.U.T. = S.D./S.T. exist/prop = nu este reglementat/min 0,9-max 1,0

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

Hmaxim exist/prop: = nu este reglementat/min 8m-max 10,00m de la cota ± 0,00

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

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

Retrageri propuse:

- Fata de aliniament: strada Barajului - 6,00m;
- Fata de limitele de proprietate nord, vest, est se va respecta Codul Civil;
- Accese:

Accesele auto si pietonale se vor rezolva din strada Barajului, se permite acces pietonal si din latura de sud a amplasamentului din carosabilul existent. Strada barajului este strada de categoria I, aceasta are un profil de 13,00m, are trotuare pietonale cu o latime de 2,00m pe ambele sensuri de mers. Aceasta strada are sens dublu de circulatie.

In proiectare se vor asigura minim 20% spatii verzi. Se permit fata de si terase inierbate.

Se vor amenaja minim, 4 locuri de parcare, din care: 2 pentru clienti, 1 pentru personal si 1 pentru aprovizionare.

Date asupra amplasamentului :

In Planul Urbanistic General, zona nu este reglementata, se afla in extravilanul municipiului. Imobilul se afla in U.T.R. nr.30, zona TAG – terenuri agricole, 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.

Vecinatati :

- Nord: domeniu public de interes national – NC 32886, zona de protectie linie CFR ;
- Sud: domeniu public de interes local – NC 43966, strada Barajului ;
- Est : proprietate privata – NC 44063 ;
- Vest : proprietate privata – NC 33848.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona :

Functiunea propusa nu este una deranjanta pentru vecinatatile existente, functiunea de Ids – zona unitati industriale, depozitare, servicii si confectii metalice ; functiuni compatibile si complementare pe maxim 25% din suprafata desfasurata a cladirii) sunt posibile, fara a deranja vecinatatile.

Se propune edificarea unei cladiri monobloc, realizata din doua corpuri de cladire. Asigurarea locurilor de parcare se va face pe terenul detinut in proprietate.

Suprafata de teren de 1.316mp se va introduce inintravelan ca trup izolat – « DEPOZIT PROMOTION ».

Mentionam ca in vecinatatea amplasamentului se afla terenuri extravilan, fara reglementari in curs sau aprobatate.

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

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 productie si servicii conexe.

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.

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 reinterpreteze 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 canalizare ;
- 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).

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).

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

- Costuri cu personalul (in functionare).
- Costuri cu materialele de constructii.
- Costuri cu transportul, etc.

Asigurarea utilitatilor :

Alimentarea cu apa

In regim local (put forat) pana la extindere retelele publice.

Evacuarea apelor uzate menajere

In regim local (bazin vidanjabil betonat-10mc) pana la extinderea retelele publice.

Alimentarea cu energie electrica

Din retelele existente in zona.

Telecomunicatii

Comunicarea se va rezolva prin telefonie mobila.

Alimentare cu caldura

Asigurarea consumului de caldura se va rezolva prin sisteme locale, centrale pe combustibil solid.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu se propune dezvoltarea retelelor de gaze naturale.

Gospodarie comunala

- deseuri meajere : pe amplasament se va amenaja o platforma gospodareasca 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.

- deseuri din productie : in interiorul corpului de productie se vor depozita desurile rezultate din productia de tamplarie si metal. Acestea vor fi predate catre firme acreditate si autorizate in domeniu.

S.C. OPSCAPE HUB S.R.L.
Arh. COSMIN VIZIREANU





